

COPIA

# COMUNE DI GROTTI DI CASTRO

(Provincia di Viterbo)

## CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 9 del 07.03.2008

**OGGETTO: INTEGRAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO AI FINI DEL RISPARMIO ENERGETICO.**

L'anno duemilaotto e questo di sette del mese di marzo alle ore 19.00 in Grotte di Castro nella Sala delle adunanze posta nella sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Signor Dott. VIVIANI ALESSANDRO – Sindaco

Componenti	Qualifica	Presenti/Assenti
VIVIANI ALESSANDRO	Sindaco	Presente
CAPOZZI PIETRO	Consigliere	Presente
CAMILLI PIERO	Consigliere	Presente
ROSSI RICCARDO	Vice Sindaco	Presente
BERNA ANDREA	Consigliere	Presente
PROVVEDI LUCA	Consigliere	Presente
BRINCHI MARCELLO	Consigliere	Presente
COSTA ALESSANDRO	Consigliere	Presente
COSTA VANIA	Consigliere	Assente
DI SILVIO ANGELO	Consigliere	Assente
CIOLI PIETRO	Consigliere	Assente
RIZZELLO ANTONIO DOMENICO	Consigliere	Assente
GIUNTA GIUSEPPE	Consigliere	Assente

Presenti 8 Assenti 5

Partecipa il sottoscritto Dott. COLONNELLI FRANCO Segretario del Comune incaricato della redazione del verbale.

Il presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

La seduta è ORDINARIA

Entra in aula il Consigliere Giunta Giuseppe.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione consiliare n. 35 dell'11/12/2006 con cui si approvava il nuovo regolamento edilizio comunale;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 30 del 28/09/2007 con cui si adeguava il suddetto regolamento alle indicazioni dell'Amministrazione Provinciale di Viterbo pervenuta con nota del 9/8/2007, prot. 477583;

Vista la nota dell'Amministrazione Provinciale di Viterbo n. 87134 del 13/9/2007 con cui si chiede ulteriore integrazione del regolamento edilizio in materia di politica di contenimento e risparmio energetico,

Richiamata la deliberazione consiliare n. 45 del 27/12/2007, esecutiva ai sensi di legge con la quale si adeguava il regolamento edilizio comunale alle integrazioni di cui sopra richieste dall'Amministrazione Provinciale di Viterbo;

Considerato che a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 244/2008) e dalla finanziaria regionale (L.R. 26/2007), si rende necessario adeguare il testo dell'art. 30 in materia di risparmio energetico in edilizia e dei titoli abilitativi;

Ritenuto di dover adeguare il regolamento;

Visto il nuovo testo dell'art. 39, c. 1, così come modificato sulla base della normativa di cui sopra;

Acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

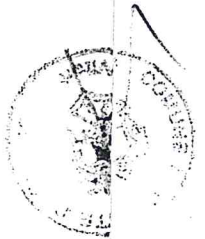
Con voti unanimi palesemente espressi,

## DELIBERA

Di adeguare il regolamento edilizio comunale, modificando l'intero art. 39 del regolamento stesso, nel testo allegato al presente atto in forma integrante e sostanziale;.

Di comunicare l'avvenuto adeguamento del regolamento all'Amministrazione Provinciale di Viterbo.

=====



Visto si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-contabile nonché alla legittimità del presente provvedimento, ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to ING. GIORGIO BIANCHI

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. VIVIANI ALESSANDRO

F.to Dott. COLONNELLI FRANCO

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'Art. 153 comma 5 D.Lgs. 267/2000

**Il responsabile del Servizio Finanziario**

Relazione di pubblicazione

Affisso all'Albo Pretorio del Comune di Grotte di Castro in data **11 APR 2008**  
per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Grotte di Castro li **11 APR 2008**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. COLONNELLI FRANCO

Si certifica che la presente deliberazione :

- ☐ E' stata inviata con lettera n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
ai Capigruppo Consiliari (Art. 125 D.Lgs 267/2000)
- ☐ E' stata trasmessa con nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
alla Prefettura di Viterbo (Art. 135 comma 2° D.Lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **21 APR 2008**

- ☒ Trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione  
(Art. 134, comma 3 D.Lgs 267/2000)
- ☐ Perché dichiarata immediatamente eseguibile  
(Art. 134, comma 4 D.Lgs 267/2000)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. COLONNELLI FRANCO

E' Copia conforme all'originale

Li

**11 APR 2008**



**Il Segretario Comunale**  
Dr. Franco Colonnelli

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITÀ SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA**

### **CAPO I - Oggetto del regolamento**

#### **Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio**

L'attività edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le procedure e le altre attività ad esse connesse sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni vigenti in materia e dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento. Il presente regolamento è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Grotte di Castro. Il regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale. Esso è integrato alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate (con particolare riferimento al DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni).

#### **Art. 2 - Definizione degli interventi**

1) Al fini del presente Regolamento si intendono per:

a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessario ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessario per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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;



**d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**e) "interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

**f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

#### **Art. 2 bis - Tipologie degli interventi.**

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio , con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

- 1) Trasformazione urbanistica tramite: lottizzazione, piani particolareggiati o altro strumento attuativo;
- 2) Opere soggette a Permesso di Costruire;
- 3) Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità);
- 4) Opere soggette a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.);
- 5) Opere urgenti ed indifferibili;
- 6) Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;
- 7) Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;
- 8) Permessi di costruire in deroga; Le opere minori (manutenzioni ordinarie) non ricomprese nel predetto elenco sono soggette ad "Attività Edilizia Libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01.

#### **Art. 2 ter - Sportello unico per l'edilizia**

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvederà all'espletamento di tutte le attività indicate nell'art. 5, commi 2, 3 e 4 del D.P.R.n. 380/2001.

## **CAPO II • ATTIVITÀ SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE O A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ. PROCEDURE.**

### **Art. 3 • Obbligatorietà del permesso di costruire**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, salvo quanto stabilito nei successivi articoli in rapporto alla tipologia dell'intervento.

### **Art. 4 - Trasformazione urbanistica tramite strumenti attuativi**

Chiunque intende eseguire trasformazione urbanistica tramite lottizzazione o altro strumento attuativo nell'ambito delle previsioni di P.R.G., deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte. Ciascun intervento attuativo dovrà essere disciplinato da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

### **Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire**

Sono soggette a permesso di costruire le opere elencate all'ari. 3 comma 1 e) del D.P.R. 380/2001.

Fermo restando l'elencazione dell'articolo di legge citato, si riassumono le opere principali soggette a permesso di costruire:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; ma rivolta 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 costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie, con o senza opere edilizie e frazionamenti immobiliari;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai

pubblici servizi (scarichi, alimentazioni, ecc); Fermo restando quanto previsto all'ari. 16 e 17 del DPR 380/01, lo specifico regolamento comunale in tema di oneri per le costruzioni, deliberato in conformità al provvedimento legislativo del Consiglio Regionale, stabilisce gli importi da corrispondere per ciascuna tipologia di intervento.

#### **Art. 6 - Opere soggette a permesso in sanatoria (accertamento di conformità)**

Il Dirigente ai fini dell'articolo 36 del DPR 380/2001, ricevuta la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del procedimento sull'istanza, si pronuncia entro 60 giorni. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità del permesso di costruire stesso a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo autorizzativo.

#### **Art. 7 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività**

Le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita sono quelle previste dagli articoli 22 e 23 del DPR 380/01.

Fermo restando l'elencazione degli articoli di legge citati, si riassumono le opere principali soggette a denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1b) del DPR 380/01), ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; più in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1 apertura, chiusura o modificazione 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 modificarne 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, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti.

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (art. 3 comma 1c) del DPR 380/01), ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 degli estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti a vincoli di cui al D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, ossia:

- 1 opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, cancellate, ecc.;
- 2 realizzazione di volumi tecnici che rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 3 rivestimenti e coloriture di prospetti estemi che prevedano modifiche di preesistenti colorazioni, aggetti, ornamenti, materiali, ecc;
- 4 apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle o cartelli, di lumi e fari, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

c) le varianti in corso d'opera che non incidono sui paramenti urbanistici;

d) le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;

e) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;

g) l'installazione di campeggi mobili occasionali;

h) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;

i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (secondo le specifiche norme espresse nel seguito).

l) gli interventi di manutenzione ordinaria, allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39. nonché quelle opere elencate all'ari 2 comma 60 - ex legge 662/96:

- 1 opere di restauro e risanamento conservativo;
- 2 opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti e costituite da rampe o ascensori esterni o da altri interventi che costituiscano modifiche della sagoma esterna dell'edificio (articolo 7, legge 13/89);
- 3 recinzioni muri di cinta e cancellate;
- 4 aree destinate alla creazione ed esercizio di attività sportive senza la creazione di volumetrie;

5 opere interne realizzate nelle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

6 impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti. Per quanto riguarda il tipo di impianti si fa riferimento alla installazione di caldaie e canne fumarie che non modificano in modo sostanziale e/o l'estetica della facciata del fabbricato.

7 varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

La denuncia di inizio attività deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia del Comune almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Nella denuncia di inizio attività deve essere indicata anche l'impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori. La DIA è sottoposta ad un termine di validità, massimo di tre anni, fermo restando, comunque, l'obbligo del committente dei lavori di comunicare la data di ultimazione degli stessi e attestarne la piena conformità al progetto depositato. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori anche parzialmente in variante rispetto a quelli indicati nella denuncia di inizio attività, si dovrà provvedere a presentare una nuova DIA prima dell'esecuzione delle opere in variante per non incorrere nella relativa sanzione.

Per gli interventi soggetti a DIA su aree vincolate, la decorrenza del termini per l'avvio dei lavori è fissata al 30 giorno dal deposito del prescritto parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

#### **Art.8 - Opere urgenti ed indifferibili**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare immediata comunicazione al Sindaco riservandosi di presentare entro 10 gg idonea relazione tecnica a firma di un professionista iscritto all'Albo professionale a giustificazione dell'intervento.

#### **Art.9 - Opere eseguita da amministrazioni dello stato**

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'articolo 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui Capo 1 della legge 47/85. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

#### **Art.10 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali**

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

#### **Art.11 - Permessi di costruire in deroga**

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento. All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti. Sulla richiesta del permesso di costruire, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Dell'avvio del procedimento viene data la comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il dirigente, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta provinciale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e dell'art.94 della L.R. 14/99. Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il dirigente rilascerà il permesso di costruire in deroga.

### **CAPO III - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

#### **Art.12 • Piani particolareggiati – Lottizzazioni**

I P.P. sono lo strumento attuativo del P.R.G. di cui confermano e specificano, in scala ravvicinata, le scelte urbanistiche di fondo da applicare su parti del territorio perimetrate con apposita simbologia. Il P.P., come il piano di lottizzazione, ha la finalità di definire, con convenzione, gli interventi da eseguire nelle aree ed il coordinamento delle opere da realizzare per le infrastrutture coordinandole con quelle esistenti (viabilità, impianti a rete). L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste con relativa stima di spesa per l'esecuzione delle opere stesse. Con l'entrata in vigore del T.U.E.L. (l. 267/00) e successive modificazioni, i P.P. sono di competenza del Consiglio comunale. I piani di lottizzazione (P.L.C.) costituiscono strumento attuativo del P.R.G. quasi esclusivamente di iniziativa privata, rivolto ad una limitata porzione del territorio, in conformità alle indicazioni e prescrizioni del P.R.G.. La convenzione allegata al P.L.C. disciplina i termini di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e degli eventuali oneri a carico del richiedente. Non è possibile procedere a lottizzazioni di terreni non compresi nel P.R.G. vigente.

#### **Art. 13 - Ordine di successione delle lottizzazioni**

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'articolo 13 legge 28 gennaio 1977, n. 10, eventualmente necessari sul territorio di Formelle, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime. In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive. Qualora non sia possibile rispettare l'ordine di successione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i proprietari delle aree appartenenti alla lottizzazione successiva possono fare richiesta all'Amministrazione di procedere ugualmente alla lottizzazione, a condizione che sia prevista in ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali:

- 1 viabilità di accesso alle aree lottizzate;
- 2 l'impianto fognario;
- 3 la rete idrica;
- 4 la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

5 impianto di illuminazione pubblica.

Alla individuazione delle opere di cui ai precedenti commi e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il triennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

**Art.14 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare**

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) su essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

**Art.15 • Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria**

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste. Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai

sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente articolo 17, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

#### **Art.16 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposito permesso di costruire, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio del permesso di costruire il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessario sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma è effettuata a cura dei concessionari ogni volta che (a quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

#### **Art.17 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari**

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale;

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

#### **Art.18 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione**

Ai sensi de) punto I del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente. Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante



adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

**Art.19 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione o altro strumento attuativo**

In sede di permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione o altro strumento attuativo verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione. Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse. Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

**Art.20 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli secondo le disposizioni riportate nell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

## **CAPO IV - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 21 • Procedure per la presentazione della domanda**

Le domande di permesso di costruire corredate dagli atti e documenti di cui al successivo comma devono essere presentate allo sportello unico per l'edilizia del Comune, il quale, all'atto della ricezione della suddetta istanza rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda, la data del ricevimento, ed entro dieci giorni comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.. La documentazione e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni alla scala non inferiore a 1:100), a corredo della domanda di permesso di costruire devono essere completi di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e fa natura e dimensione degli interventi stessi. Le documentazioni da allegare alla domanda, fatti salvi i casi nei quali, per la complessità delle opere, sono necessario maggiori documentazioni, sono le seguenti:

#### **A - Atti Amministrativi**

- Titolo di proprietà
- Versamento della tassa dell'esame Istruttorie.
- Eventuali autorizzazioni o pareri preordinati rilascio del permesso di costruire (qualora non si richieda la procedura con la conferenza dei servizi).
- Titoli eventuali attestanti diritti reali accessori.

**B - Elaborati progettuali** in tre copie firmate dal richiedente e controfirmate e timbrate da un professionista abilitato.

Il contenuto degli elaborati progettuali è il seguente:

#### **B1 - Per nuove costruzioni**

- a) Relazione tecnica, Estratto del Catastale, del PRG vigente o adottato della tavola del PTP.
- b) Planimetria dello stato dei luoghi, per una profondità di almeno 150 m dai confini se in contesto urbano e di 500 m in ambito extraurbano sulla quale sono riprodotte le destinazioni di PRG e di PTP;
- c) tutte le piante ed i prospetti ed almeno 2 sezioni, tutti quotati ed elaborati alla scala non inferiore a 1:100;
- d) perizia sullo stato dei luoghi, sulla legittimità dei luoghi, certificazione urbanistica o dichiarazione sullo stato urbanistico ed eventualmente paesistico e relative norme applicabili;
- e) descrizione tipologica e calcolo delle cubature con riferimento a schemi grafici. Il prospetto dei calcoli delle cubature deve essere riportato anche sugli elaborati grafici. La relazione tecnica

dovrà inoltre descrivere chiaramente colori e materiali delle finiture esterne (facciate, coperture, recinzioni) che dovranno essere riportate anche sull'elaborato grafico sia a mezzo di notazione scritta che, ove necessario, di disegno;

- f) relazione asseverata circa la legge 13/89 e 104/92 sul superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche e documentazione fotografica formato almeno 12 x 18 esaustiva dello stato dei luoghi, con punti di vista riportati anche in planimetria idonei a comprendere l'inserimento del manufatto nel contesto delle immagini. L'area di intervento deve essere chiaramente identificabile.

B2 - Per gli edifici esistenti.

Oltre alle documentazioni di cui alle lettere A e B, queste ultime riferite alle parti oggetto d'intervento, lo stato di fatto deve riprodurre lo stato di fatto conforme all'atto autorizzativo vigente. Sono inoltre da allegare le planimetrie del N.C.E.U. Gli elaborati grafici di cui alle precedenti lettere B1 e B2 devono essere contenute in una sola tavola. B.3 - La relazione tecnica e gli elaborati grafici devono inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal progettista, attestante la conformità del progetto sia ai luoghi rappresentati negli elaborati grafici e sia agli strumenti urbanistici vigenti, oltre che a leggi, norme e regolamenti applicabili alla fattispecie.

#### **Art. 22 • Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri**

Le domande di permesso di costruire, vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione degli atti da parte degli uffici preposti all'esame istruttorie.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.5, comma 3, del DPR n. 380/01 sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3 citato, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3 del DPR 380/01.

Il termine di cui al predetto comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art.5, comma 3 del DPR n. 380/01, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

#### **Art. 23 • Rilascio del permesso di costruire**

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi indicata nel precedente art.22. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel permesso di costruire.

I termini di cui ai commi 3 e 5 del DPR n. 380/01 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto nell'art.22 e nel presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 11 del presente regolamento.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art.22, comma 7 del DPR n. 380/01, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Il permesso di costruire intestato ai richiedenti è rilasciato a questi, corredato da una copia dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale dei seguenti documenti:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge 10/77, ove richiesto;

- gli atti d'obbligo registrati e trascritti relativi alle destinazioni riportate nei progetti ed all'asservimento dell'area oggetto del permesso di costruire;

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di legge devono essere espressamente riportati sull'atto stesso, mentre sugli elaborati grafici, allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi di pareri, di permessi e delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa. Ove necessario, (installazioni temporanee su suolo pubblico, fiere prolungate, manifestazioni, demolizioni non preventive, eco), il Dirigente dell'Ufficio Tecnico richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante polizza fideiussoria rilasciata da banche o società assicuratrici riconosciute. Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire 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 del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire per contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 24 - Titolare del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi o gli aventi causa ed il titolare del permesso di costruire possono richiedere nel periodo di validità ed efficacia dell'atto amministrativo la variazione della intestazione dell'atto amministrativo; gli interessati devono presentare documentazioni legali comprovanti lo stato dei lavori. La variazione della intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

#### **Art. 25 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire, e degli interventi con semplice denuncia.**

Il permesso di costruire ha validità di 12 (dodici) mesi dal rilascio effettivo al titolare. Entro tale termine il titolare è obbligato a dare inizio ai lavori pena la decadenza dell'atto amministrativo. La decadenza del permesso si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori (art.15 del DPR 380/01).

Su istanza degli interessati in considerazione: di fatti estranei alla volontà del titolare, della mole d'opera da realizzare, di opere fruenti di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato, e sentita la commissione edilizia se prevista, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia del permesso.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67.

Il permesso di costruire ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ed ottenere il rinnovo.

Il permesso di costruire viene annullato:

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

#### **Art. 26 - 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. Per le varianti in corso d'opera, presentate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (art.13 ex legge 47/85, gli uffici devono verificare entro 30 giorni, la rispondenza delle varianti stesse alle leggi, norme e regolamenti ed attivare per le varianti in contrasto le procedure previste per gli abusi edilizi.



## **CAPO V - LA COMMISSIONE TECNICO-CONSULTIVA EDILIZIA**

### **Art. 27- Validità della Commissione edilizia**

Le norme di cui al presente capo si applicano a condizione che l'Amministrazione Comunale consideri la Commissione Edilizia fra le commissioni comunali essenziali.

### **Art. 28 - Composizione e funzione della commissione edilizia tecnico-consultiva**

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o dal responsabile del procedimento, quale suo delegato che la presiede;
- b) da 3 esperti con titoli di ingegnere, architetto, geometra e perito tecnico, designati direttamente dalla Giunta comunale, sulla base di temi proposte dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali. Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientale, per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

I membri di cui alla lettera b) restano in carica per la durata di cinque anni, e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive e comunque alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Dirigente, anche su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza, con parere consultivo.

Il presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le sedute, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorie per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione.

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, un addetto dell'Area Urbanistica.

Non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

La Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di D.I.A. ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario nell'orario di apertura degli Uffici Comunali.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni, contenente l'elenco delle pratiche già istruite all'atto della convocazione.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire il Presidente ed almeno due dei componenti elettivi.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio) e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

Il segretario riporta sommariamente sul rapporto istruttorio relativo ad ogni domanda esaminata gli estremi del parere della commissione ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data e la firma del presidente e del segretario.

#### **Art. 29- Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio tecnico su tutte le istanze di permesso di costruire e su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;

Il parere della commissione edilizia non dovrà essere acquisito allorché l'intervento edilizio richiesto, dopo l'espletamento dell'apposita istruttoria da parte dell'ufficio è dichiarato dal responsabile del procedimento non assentirle perché in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative.

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del Comune incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici, a norma dell'articolo 14 della legge 6 agosto 1967, n.765, articolo 41-fc/s legge n.1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura uguale o minore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dalla Giunta municipale, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

#### **Art. 30- Commissione edilizia integrata**

Ai fini della L.R. 59/95 recanti norme per la sub - delega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche alle L.R. 13/1982 e 1/1986, la commissione edilizia come indicato all'art. 40, viene integrata, qualora non ne faccia già parte, da un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n.129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/914 CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/171 CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritti al relativo ordine da

almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale.

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 della legge regionale 19 dicembre 1995 n. 59 la Commissione esprime altresì in ordine alle istanze ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.149 e della legge 8 agosto 1985 ,

n.431 , pareri obbligatori non vincolanti adeguatamente motivati in ordine alla conformità dei progetti presentati ai criteri ed alle prescrizioni contenuti nelle norme tecniche di attuazione dei piani territoriali paesistici ( LR 59/95 art.1 comma 2 ). Per le opere previste dal comma 6 dell'art. 1 della citata legge regionale n.59/95 , il parere della Commissione oltre che obbligatorio è vincolante per l'organo comunale competente ad esprimersi.

Quando l'Amministrazione Comunale ritiene di sopprimere la Commissione edilizia ai sensi dell'art. 96 del D.lvo 267/2000 la stessa viene sospesa e le funzioni della Commissione edilizia integrata possono essere affidate ad un professionista con i requisiti sopra riportati.

## **CAPO VI - ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 31 • Inizio dei lavori**

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

Prima dell'inizio effettivo dei lavori il titolare del permesso deve depositare in Comune:

a) la relazione relativa all'isolamento termico di cui alla legge 373/76 con le modificazioni di cui alla legge 09.01.91, n. 10;

b) il nominativo, con la qualifica, la residenza e con accettazione firmata sia dal direttore lavori che dal costruttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della legge 47/85.

Le responsabilità di cui alle leggi vigenti del titolare del permesso, del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, si estendono anche all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento.

Gli eventuali cambiamenti della persona del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco a mezzo lettera raccomandata A.R.

### **Art. 32 - Ordine di cantiere**

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente e le altre indicazioni di rilievo sull'opera in corso,

In cantiere devono essere conservate copia del permesso di costruire o della D.I.A. compresa la copia fedele dei disegni approvati, a disposizione dell' Autorità comunale e statale.

### **Art. 33 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Responsabile del Servizio dell'Area Tecnico-manutentiva, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere il permesso temporaneo per la durata presunta dei lavori.

La permesso 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 pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'aver avuto 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. 34 • Visite di controllo: termini e modalità**

La vigilanza sulle costruzioni spetta al funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale e all'ufficio di polizia municipale.

A tal uopo il titolo ad eseguire l'opera ed i disegni allegati, o la loro copia fedele, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 (quarantotto) ore successive, il responsabile dell'ufficio tecnico provvederà ai sensi dell'articolo 70 del DPR 380/2001. Il Sindaco apposite ordinanze assicurerà, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire o DIA. Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

### **Art. 35 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale**

Il direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 22.04.94, n. 425, deve comunicare al Comune il completamento delle strutture di cemento armato.

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, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori è data comunicazione dal direttore dei lavori ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 65, c. 6,7,8.

Il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi del D.P.R. 380/01, presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell' art. 52 della legge 47/85 per l'iscrizione al catasto dell'immobile.



## **TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA OSSERVARE NELL'EDIFICAZIONE**

### **CAPO I • DEFINIZIONE DI INTERVENTI ED INDICI EDILIZI.**

#### **Art. 36 • Gli interventi di cui all' art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 Interventi nei centri storici**

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico- monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone A di cui all'art 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele tipiche del "restauro" storico-monumentale (progettazione architettonica di tecnici accreditati) Inoltre gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della Inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

#### **Art. 37 - Interventi di manutenzione ordinaria**

Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art 3 del DPR 380/01 riguardano in particolare:

- a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- a.3 - il rifacimento e le sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-monumentale, ferme restando le norme di PRG per le zone A.

### **Art. 38 - Interventi di manutenzione straordinaria**

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

- b.1** - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;
- b.2** - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.);
- b.3** - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);
- b.4** - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;
- b.5** - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione nei limiti fissati dalle NTA del PRG ovvero delle norme del futuro piano di recupero del centro storico.

### **Art. 39 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

Gli interventi di cui alla lettera e) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01 per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

- c.1** - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;
- c.2** - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili.

Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti categorie riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);
- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2);
- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2).

Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 21 della citata legge riguardano in particolare:

- d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;
- d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;
- d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

#### **Art. 39 bis**

**Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici.**

Il Comune favorisce ed incentiva la installazione di impianti di produzione energetica rinnovabile o assimilate. A tale fine, coloro che provvederanno in occasione di nuove costruzioni o interventi equiparati, o di ristrutturazioni, o di manutenzioni straordinarie, alla sostituzione del vecchio impianto con uno a produzione energetica solare, anche unitamente alla installazione di sistemi di riduzione di emissioni e di riduzione di consumi idrici, potrà beneficiare della riduzione degli oneri fino al massimo del 30% del costo di costruzione e secondo la tabella che segue:

- installazione dell'impianto che soddisfi il fabbisogno energetico di produzione di acqua calda: 15%;
- installazione di impianto di produzione elettrica fotovoltaica: 10%;

- installazione di serbatoio di acqua piovana riutilizzabile mediante recupero e riutilizzo delle stesse acque grigie o piovane per gli scarichi dei water: 5%;

La installazione degli impianti citati dovrà consentire la soddisfazione del fabbisogno energetico, di condizionamento, di illuminazione, e di produzione di acqua calda sanitaria dell'immobile, o dell'unità abitativa oggetto dell'intervento, per almeno il 60% del fabbisogno.

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

La riduzione degli oneri verrà eseguita mediante restituzione al richiedente il titolo abilitativi delle somme riconosciute dovute dall'ufficio in virtù delle disposizioni del presente articolo ed immediatamente dopo il rilascio del certificato di agibilità; a tale fine l'istanza per l'ottenimento dovrà contenere apposita certificazione del Direttore dei Lavori circa l'effettiva installazione e funzionamento degli impianti citati.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, inoltre, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Il comune, in sede di rilascio dei necessari titoli abilitativi, verifica il rispetto del progetto alle disposizioni di cui sopra.

E' inoltre fatto obbligo di installare, in caso di nuova costruzione, o intervento ad esso equiparato, o di ristrutturazione, o, comunque in caso di rinnovamento dell'impianto idrico, in ogni edificio o unità oggetto dell'intervento, cassette d'acqua per water con scarichi differenziati e rubinetterie dotate di miscelatore acqua e aria.

E' inoltre obbligatorio l'impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al cinquanta per cento della superficie esterna del lotto stesso.

In caso di interventi su edifici esistenti, la posa dei pannelli solari termici, o fotovoltaici, disposti secondo le pendenze preesistenti delle coperture, viene classificata come intervento di

manutenzione ordinaria e non necessita di titolo abilitativo. Sono in ogni caso fatte salve le norme in materia di beni vincolati.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale devono essere dotati , a cura e spese del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4 comma uno del D. Lgs. 19/8/2005 n. 192 in attuazione della direttiva CEE 2002/91.

Gli interventi citati riguardano esclusivamente edifici situati al di fuori della zona "A".

#### **Art. 40 - Opere interne**

Le opere interne ricadono nella categoria a) e b) dell'art.3 del DPR 380/01, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti relativi alle singole unità immobiliari e con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione. Inoltre sono esclusi gli interventi di restauro e di ristrutturazione.

#### **Art 40 bis**

##### **Distanze: determinazione ai fini edilizi**

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Esse trovano applicazione anche agli ampliamenti e alle sopraelevazioni.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

Salvo diversa indicazione del PRG per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato. La distanza deve sempre misurarsi orizzontalmente senza tenere conto degli eventuali dislivelli dei fondi che si fronteggiano. Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai commi precedenti, sono fissate dal PRG.

In mancanza di indicazioni espresse le distanze da osservarsi nelle nuove costruzioni sono quelle stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o dai piani attuativi che derogano tale decreto.

Per determinare la distanza tra pareti antistanti non parallele, si tiene conto del punto più vicino tra le pareti stesse.

#### **Art. 40 ter**

##### **Deroga alla disciplina delle distanze**

La disciplina delle distanze non si applica:

a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature ecc.);

b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche);

c) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;

d) ai muri di recinzione inferiori ai 3 metri di altezza;

e) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;

f) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai 15 cm.;

g) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;

h) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);

i) alle scale di sicurezza esterne quando siano espressamente imposte da provvedimenti dell'autorità per l'adeguamento a norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

j) Balconi fino ad un aggetto massimo di ml. 1,60;

k) Gronde e aggetti in genere fino ad una sporgenza massima di ml. 1,20.

l) Rampe di accesso ad autorimesse interrato



**Art. 40 quater**  
**Distanze tra fabbricati**

Ai fini dell'applicazione delle regole sulle distanze da mantenere tra gli edifici si fa pieno rinvio al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Qualora il Comune voglia derogare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alle distanze tra fabbricati nei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate comprendenti gruppi di edifici, tale deroga dovrà essere espressa chiaramente nella rappresentazione anche cartografica del piano attuativo, indipendentemente dalla rappresentazione planovolumetrica che potrà essere omessa. L'individuazione di "gruppi di edifici" è lasciata al Comune, potendo questo individuarla alla luce delle esigenze di pianificazione, anche in presenza di un solo edificio.

**Art. 40 quinquies**  
**Distacchi obbligatori dal confine.**

Ai fini dell'osservanza delle norme sopra dettate in materia di distanze, nelle nuove costruzioni dovrà mantenersi il distacco di cinque metri dal confine di proprietà, onde ripartire equamente la distanza dei dieci metri di cui al D.M. 1444/1968.

Nel caso in cui la nuova costruzione venga a realizzarsi in modo tale da essere fronteggiante ad una costruzione preesistente, qualora anche una sola delle pareti che si verranno a fronteggiare sia finestrata, rimane obbligatorio il distacco di dieci metri tra le pareti stesse.

Qualora la costruzione preesistente sia priva di pareti finestrate nel lato fronteggiante la nuova, la nuova costruzione dovrà mantenere la distanza dei dieci metri soltanto se verrà creata una parete finestrata fronteggiante l'edificio preesistente.

Qualora, invece, la nuova costruzione non abbia finestrate sulla parete fronteggiante l'edificio preesistente, la nuova costruzione potrà realizzarsi a confine.

La edificazione a confine potrà essere realizzata, nel rispetto della normativa antisismica, soltanto in aderenza o mediante comunione del muro a confine. La edificazione a confine potrà interessare soltanto la parete preesistente, anche per tutta la sua lunghezza, ma non potrà superarla.

Le regole sulla distanza sono inderogabili tra privati.

Ai fini della individuazione di pareti finestrate si fa riferimento alle nozioni civilistiche. La luce o le luci, presenti sulla parete di un edificio, e purché aventi le caratteristiche del codice civile, non rendono la parete finestrata ai fini dell'applicazione delle norme sulla distanza tra pareti finestrate.

Il distacco di 5 ml. dal confine previsto nel presente articolo si applica anche alle costruzioni interrato, alle scale aperte ed ai porticati. Le scale, anche se aperte, potranno essere realizzate a distanza inferiore ai 10 ml. rispetto a pareti antistanti.

**Art. 40 sexies**  
**Abbattimento delle barriere architettoniche**

I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

**Art. 40 septies**

### **Stabilità e sicurezza dei fabbricati**

È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica di cui agli articoli 83 fino al 94 del DPR 380/2001 e le leggi regionali in materia, tenuto conto del grado di sismicità del comune di Grotte di Castro.

### **TITOLO III° - NORME RELATIVE ALL'IGIENE**

#### **ART. 41 NORME PARTICOLARI**

Nelle costruzioni civili o industriali che saranno eseguite nel territorio del Comune, oltre alle prescrizioni speciali di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con la legge 27 luglio 1934, n. 1265 D.M. 23/12/1976, n. 9, dovranno particolarmente osservarsi le norme ed istruzioni ministeriali di cui alla legge 10/5/1976 n. 319.

#### **ART. 42 ILLUMINAZIONE E OPERE IGIENICO SANITARIE**

Le case da adibire ad abitazione dovranno essere bene areate ed illuminate, giusta quanto sarà più precisamente prescritto nei successivi articoli, intonacate, tanto all'interno che all'esterno, e provviste di convenienti docce per lo scarico delle acque pluviali.

Ogni appartamento dovrà poi essere provvisto di acqua potabile, quando esiste la condotta stradale, di acquai, conformi alle più recenti norme igieniche, con i relativi sifoni e sfiatatoi, e di una latrina, almeno, per ogni appartamento, dell'area minima di mq. 0,80 e della larghezza non inferiore a cm. 80, con finestra verso l'esterno di luce non inferiore a mq. 0,50.

Ogni latrina dovrà essere intonacata e pavimentata fino all'altezza di un metro e mezzo, con materiale impermeabile.

Le latrine non dovranno mai aprirsi direttamente nella cucina o in altra camera di abitazione. Anche le antilatrine dovranno avere comunicazione con l'aria esterna, in modo da essere sufficientemente ventilate ed essere provviste di lavandino.

Dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque domestiche a mezzo di tubazione perfettamente impermeabile, e del fumo, a mezzo di camini, con cappello o fumaio, mantenuto sempre in perfetto stato di efficienza e di funzionalità.

#### **ART. 43 SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE**

Le condutture di raccolta e di convogliamento delle materie provenienti dalle latrine o gabinetti, debbono essere in PVC, dovranno avere le giunture impermeabili o essere comunque formate in modo da escludere la possibilità della benché minima filtrazione così nei muri come nelle condutture dell'acqua potabile.

Esse debbono avere diametro non maggiore di cm. 12, se si tratti di latrina con sifoni che immettono le acque di lavaggio con violenza, altrimenti dovranno avere il diametro di almeno 15 cm.

Le dette condutture potranno parimenti essere costruite in gres, ma in tal caso le parti incastrate nei muri dovranno scorrere in appositi canali dalle pareti interamente impermeabilizzate e facilmente ispezionabili per tutta la loro lunghezza.

In ogni caso dovranno prolungarsi fin sopra la copertura della casa e ove questa sia più bassa dei fabbricati attigui, dovranno salire fino ad una altezza sufficiente ad eliminare la possibilità che il loro sbocco costituisca motivo di danno o di insalubrità per i vicini.

Tali condutture dovranno tenersi il più discosto possibile da finestre o da eventuali serbatoi di acqua potabile.

#### **ART. 44 CONDUTTURE DI SCARICO**

Le condutture di scarico degli acquai, lavandini, docce, vasche da bagno e simili dovranno essere provviste di sifone doppio d'interruzione ed eseguite con materiali che offrano la massima garanzia di impermeabilità.

#### **ART. 45 FOGNE COMUNALI E POZZI NERI**

Le acque di rifiuto e le materie escrementizie delle abitazioni dovranno essere convogliate nei canali della fognatura comunale, quando questa manchi sarà provveduto mediante la costruzione, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

#### **ART. 46 COSTRUZIONE DI POZZI NERI E BIOLOGICI**

I pozzi neri non sono consentiti. In mancanza di fognatura civica, è consentito l'impianto di fosse biologiche che dovranno essere praticati nel sottosuolo, in una parte non coperta da fabbricati, avere pareti e fondo dello spessore di almeno mt. 0,50 ed essere costruiti in buona muratura di mattoni o di pietre e malta idraulica, intonacata a cemento, Essi debbono avere dimensioni proporzionali al servizio cui sono destinati, avere angoli arrotondati e fondo concavo ed essere coperti a volta o con soletta di cemento armato di spessore non minore di cm. 10.

#### **ART. 47 ESAME DELLE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE**

E' in facoltà del Sindaco di disporre in ogni tempo l'esame delle condizioni di manutenzione e di efficienza delle fosse biologiche, al fine di assicurare che essi non presentino pericolo di insalubrità, e di ingiungere ai proprietari, se del caso, le necessarie riparazioni per la tutela dell'igiene e della pubblica salute.

I pozzi neri eventualmente preesistenti debbono essere eliminati e sostituiti come fosse biologiche, secondo tempi e modalità da stabilire da parte dell'amministrazione comunale, sentito l'Ufficiale sanitario del Comune.

#### **ART. 48 SPESE PER IL RIFIUTO DI MATERIE LURIDE**

Quando le acque di rifiuto e le materie luride vengono immesse nella pubblica fogna, la spesa relativa alla costruzione dei condotti che vi immettano dai fognoli privati ed alla loro manutenzione farà carico al proprietario.

Incomberà parimenti al medesimo di provvedere alla modificazione o al trasferimento dei fognoli facenti capo alla pubblica fogna, allorché ricorra la necessità o l'opportunità di una modifica della sede o della forma di quest'ultima.

Lo stesso dicasi nel caso in cui un fognole privato già immesso nella fogna comunale, risultasse irregolare o di pregiudizio al funzionamento della fogna stessa.

#### **ART. 49 CONSISTENZA DEI FOGNOLI DI RACCOLTA**

I fognoli di raccolta delle acque di rifiuto, dovranno essere formati da tubi cilindrici di metallo, o di cemento, o di grés perfettamente regolari con giunzioni a perfetta tenuta e verniciati con vernici inattaccabile all'interno.

Essi dovranno avere sezione e pendenza sufficienti ad assicurare il regolare deflusso ed il sollecito smaltimento delle materie da smaltire.

I relativi imbocchi, nei cortili o in altri spazi interni alle abitazioni devono essere muniti di chiusini inodori a tenuta d'acqua.

#### **ART. 50 INABITABILITA' DEI LOCALI SOTTERRANEI**

Nessun locale sotterraneo in tutto o in parte della sua altezza potrà essere adoperato per abitazione permanente.

#### **ART. 51 AMPIEZZA DEI MURI ESTERNI**

I muri a diretto contatto con l'aria libera esterna, compresi quelli delimitanti cortili, corti, ecc., interni ai fabbricati, devono avere in ogni loro parte, anche se destinati a divenire in seguito comuni per appoggio, uno spessore minimo di cm. 30 e di due "teste" se di mattoni e non devono essere fatti con materiali eccessivamente igroscopici o con materiali inquinanti.

#### **ART. 52 SOTTOTETTI**

Nei sottotetti abitabili, anche se adibiti a laboratorio il soffitto non dovrà essere costituito dalle sole falde del tetto, ma vi dovrà essere sempre un rivestimento interno o controsoffitto con spazio di aria interposto, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Nei sottotetti abitabili, il soffitto non deve avere altezza media inferiore a mt 2,70 per soggiorno pranzo, camere da letto e cucina, e a mt 2,40 per servizi igienici, corridoi, disimpegni, locali macchinari, lavanderia e stenditoi, magazzini e depositi in genere.

Nei sottotetti non abitabili, il soffitto non deve avere altezza media eccedente i mt 2,00.

#### **ART. 53 COPERTURE**

Le coperture degli ambienti sovrastanti la terrazza (lastrico solare), quando detti ambienti siano destinati a uso di abitazione, dovrà essere costruita in modo da dare luogo ad una camera d'aria di almeno 20 cm. di altezza, compresa fra la struttura portante della terrazza e il solaio o soffitto degli ambienti coperti.

#### **ART. 54 TERRAZZE**

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

Il loro pavimento non avrà mai livello più alto del pavimento delle stanze abitabili che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

#### **ART. 55 INTONACI E TINTEGGIATURE**

Tutti gli edifici destinati, anche solo in parte, ad uso di abitazione devono avere tutte le pareti esterne e quelle dei cortili, nonché le pareti e le volte dei portici, intonacate e colorite, a meno che non siano lavorate a paramento in pietra o in cotto.

#### **ART. 56 PAVIMENTAZIONE**

I pavimenti dei locali di abitazione devono presentare una superficie unita, senza fessure ed a giunti ben connessi. Anche le soffitte, i solai morti, i sotterranei, e le cantine dovranno essere pavimentati.

#### **ART. 57 PIANO TERRENO**

Il piano terreno deve essere tenuto almeno 30 centimetri alto sul suolo circostante, e provvisto di vespaio ventilato.

#### **ART. 58 ILLUMINAZIONE**

Gli ambienti di abitazione devono avere ciascuno almeno una finestra di mq. 1,20 di luce libera aprentesi immediatamente all'aria libera. La luce libera della finestra deve misurare in tutti i casi almeno 1/10 della superficie della stanza.

#### **ART. 59 SOTTERRANEI**

La luce dei sotterranei sarà data da aperture praticate negli zoccoli dei fabbricati, munite di inferriata ed anche di graticola, quando nei sotterranei vi siano materie pericolose per il fuoco.

#### **ART. 60 SUPERFICIE E CUBATURA DEGLI AMBIENTI**

Negli ambienti di abitazione la superficie del pavimento deve essere di almeno 8 mq. La cubicità deve essere almeno di mc. 24 per ogni persona.

#### **ART. 61 RIDUZIONE DI CUBATURA AMBIENTI**

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, soppalchi ed altro sistema, quando si venga ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura, areazione ed illuminazione, non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento.

#### **ART. 62 CORTILI E CHIOSTRINE**

Ogni edificio dovrà avere corti e cortili, quando sia necessario, per dare aria ai locali interni. Tali corti o cortili avranno una superficie non inferiore alla quarta parte della superficie delle pareti che la recingono e il lato minore non potrà mai essere inferiore al terzo dell'altezza del fabbricato più alto.

In casi speciali potrà tuttavia essere consentito che il lato minore sia uguale ad un terzo dell'altezza media dei fabbricati recingenti il cortile.

In ogni modo la superficie dei cortili non dovrà mai essere inferiore a mq. 36, né alcun lato minore a 4 metri misurati dal filo del muro.

#### **ART. 63 TERRAZZI E BALCONI**

Il piano dei terrazzini, balconi, poggiali, ecc., deve essere 1/10 della larghezza stradale con un massimo di m. 1,50.

Essi non potranno essere costruiti ad altezza minore di tre metri dal suolo pubblico, se sporgenti dal vivo muro fino a 30 cm., o di 4 metri se con sporgenza maggiore, l'altezza non potrà in ogni modo essere inferiore a m. 4 sulle strade che siano unite ai marciapiedi rialzati.

Dette altezze saranno misurate dal suolo alla parte inferiore alla parte del terrazzo.

In ogni caso detti balconi o terrazzi non potranno sporgere più di m. 1,20 sulla pubblica strada e ne potrà essere vietata la costruzione, quando la larghezza della via sulla quale vengono a sporgere sia inferiore a m. 6.

#### **ART. 64 NULLA OSTA DI ABITABILITA' - PROCEDURE RILASCIO**

Nessun fabbricato potrà essere adibito ad abitazione, se non dopo che sia stato rilasciato il relativo nulla osta, nel quale dovrà essere espressamente dichiarato che sono state osservate tutte le prescrizioni portate dal presente regolamento e da quello d'igiene vigente del Comune.

Qualora l'autorità comunale ravvisi la necessità di procedere ad opportuni scandagli o a speciali prove intese a dare la certezza della perfetta esecuzione dell'opera e particolarmente del buon funzionamento dei servizi più direttamente attinenti all'igiene, il possessore del fabbricato dovrà incondizionatamente consentirvi.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità è rilasciato dallo Sportello unico in riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni;
- c) sopraelevazioni, totali o parziali;
- d) interventi, anche di ristrutturazione, sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni sopra citate.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal soggetto titolare del permesso di costruire o della DIA , nonché dai loro successori aventi causa entro giorni trenta dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

La domanda è presentata allo Sportello unico sull'apposito modello predisposto dall'ufficio, integralmente compilata, a pena di inammissibilità, e corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico dell'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;



c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché all'art.1 della legge 9/1/1991 n.10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 del DPR 380/2001.

All'atto della presentazione dell'istanza attraverso gli appositi modelli predisposti dallo Sportello Unico il richiedente prenderà atto del nominativo del responsabile del procedimento. In mancanza lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile stesso.

Entro trenta giorni dal deposito dell'istanza o dalla ricezione della stessa, e previa presa d'atto del responsabile del procedimento, lo sportello unico, previo eventuale sopralluogo, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- 1) documentazione allegata all'istanza;
- 2) certificato di collaudo statico;
- 3) certificato del competente ufficio della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- 4) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica e di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso il termine dei trenta giorni sopra citato, l'agibilità si intende attestata, nel caso sia stato rilasciato il parere dell' ASL di cui all'art. 5 comma tre lett. a) del D.P.R. n. 380/2001. L'interessato ha facoltà di produrre autodichiarazione ai sensi e per gli effetti del DPR sopracitato. In tale caso decorsi sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza l'agibilità si intende formata per silenzio-assenso.

Rimane in ogni caso salva la facoltà, per lo sportello unico, a mezzo del responsabile del procedimento di formulare all'interessato richiesta di integrazione documentale. In questo caso il termine per il rilascio del certificato di agibilità ricomincia a decorrere nuovamente dalla effettiva ricezione della documentazione integrativa.

Resta salva la facoltà per l'Ufficio e per le autorità competenti in materia, di effettuare ispezioni e controlli finalizzati ad accertare le condizioni di salubrità dell'edificio, la sua conformità a normativa, e quanto altro concernente l'agibilità parziale o totale dell'immobile nell'ambito di procedimenti appositi.

È vietato utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità. Il titolare del titolo abilitativo, suoi successori o aventi causa, rispondono in solido con gli utilizzatori del rispetto del divieto di cui sopra.

Resta salva l'applicazione in tale caso della sanzione amministrativa prevista dall'art. 24, comma tre, del DPR 380/2001.

## **TITOLO IV° - NORME RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI**

### **ART. 65 ESTETICA DEI FABBRICATI**

Le fronti a tutte le pareti delle case e degli edifici in genere facilmente visibili dalle vie e spazi pubblici, comprese tutte le loro parti accessorie, dovranno, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile per ciò che si riferisce tanto alla corretta armonia delle proporzioni e delle linee ornamentali, quanto ai materiali ed alle tinte da impiegarsi nelle opere di decorazione e dovranno armonizzare con le masse e con le tinte degli stabili vicini.

### **ART. 66 SPORGENZE E DECORAZIONI**

Le sporgenze delle decorazioni degli edifici non supereranno i cm. 10 dal piano verticale che passa pel confine stradale, fino ad una altezza di m. 2 dal suolo.

Si eccettuano gli edifici di carattere monumentale, per i quali, sentita la commissione edilizia, il Sindaco avrà facoltà di ammettere sporgenze maggiori.

### **ART. 67 INSEGNE E LANTERNE**

Sulle facciate delle fabbriche prospicienti vie e piazze pubbliche è vietato collocare ad un'altezza minore di m. 3 dal suolo, bracci per insegne di negozi e per lanterne, impannate, persiane, imposte, e simili apribili all'esterno, o altri infissi, sporgenti oltre al davanzale delle finestre e gli stipiti degli sporti.

Può farsi eccezione, su parere della Commissione edilizia, per le tende non fisse, ma di tipo avvolgibile, le quali potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non abbiano nella loro parte più bassa, a risultare ad un'altezza inferiore a m. 2,20 e soltanto quando siano collocate in strade larghe non meno di m. 7 e provviste di marciapiedi, dal cui bordo esterno le tende stesse non dovranno sporgere.

Per le inferriate è ammessa, nelle strade munite di marciapiede, una sporgenza fino a cm. 35 del muro, purché ad una altezza non minore di m. 2 dal piano del marciapiede, mentre nelle strade sprovviste di marciapiede resta il divieto di collocazione di infissi, nei limiti di cui al primo comma del presente articolo.

Nelle strade sprovviste di marciapiede, i bracci per cartelli a bandiera o per lanterne sono ammessi per sporgenza fino a cm. 35 dal muro, purché ad una altezza non inferiore a m. 4 dal suolo, mentre nelle strade provviste di marciapiede, la sporgenza per dette installazioni è consentita nella misura di 35 cm. purché ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede stesso.

#### **ART. 68 PARAMENTI A FACCIA VISTA**

In città, negli immediati sobborghi e nelle borgate, tutti gli edifici di nuova costruzione e muri di cinta nelle parti visibili da vie e piazze pubbliche, ove non siano decorati con paramenti in pietra o in cotto o con altro materiale, devono avere le pareti esterne fronteggianti il suolo pubblico intonacato, colorite e munite di zoccolo in pietra o in cemento alto non meno di cm. 50 e devono essere mantenute in stato decoroso.

Le coloriture esterne dovranno essere eseguite con colori non suscettibili di produrre disarmonie nell'ambiente. Le fronti esterne di ciascun edificio, spetti questo ad uno o più proprietari, dovranno rispondere a tale unità di concetto anche nelle tinte, non solo nelle parti in muratura, ma anche nelle verniciature degli infissi ed affissi visibili.

Da tale obbligo possono essere esclusi gli edifici che abbiano carattere monumentale o di antichità, e ciò a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Nel caso di riparazioni alla facciata di un fabbricato, la parte nuova dovrà armonizzare, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.

Sono vietati gli intonaci a solo arriccio.

L'intonaco a pinocchio potrà essere consentito soltanto in zone periferiche e per abitazioni di carattere particolare o in cortili interni.

Tutte le opere di ristrutturazione, rinnovamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dar luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati dovranno eseguire campioni sul posto, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato fino all'ultimazione della tinteggiatura o del rivestimento.

#### **ART. 69 ESERCIZI PUBBLICI**

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a botteghe ed esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne, le quali non potranno collocarsi che nei vani o negli spazi prestabiliti e senza alterare le linee architettoniche del fabbricato.

In caso di modificazione alle facciate di fabbricati esistenti, queste dovranno essere messe in relazione alle norme del presente articolo e le mostre dovranno essere in armonia con la nuova decorazione della facciata e avere gli oggetti di cui appresso.

Lo stesso obbligo sussisterà nei casi di rinnovo delle mostre ed insegne anche per il cambiamento di ditta.

Sono proibite le insegne e le mostre dipinte direttamente sui muri.

Gli oggetti massimi delle mostre, vetrine, ecc., non debbono oltrepassare, in via ordinaria, cm. 5 dall'allineamento stradale.

La parte inferiore delle mostre e delle vetrine che appoggia sul piano stradale dovrà essere completamente indipendente da questo.

Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che appoggia sul piano stradale, dovrà essere completamente indipendente da questo.

Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine, poste a meno 3 metri dal piano stradale, potranno aggettare centimetri 15 in più della sporgenza ordinaria.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedessero la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altre cose occupanti il suolo pubblico in forza di licenza comunale, i concessionari sono obbligati ad eseguire tale rimozione e la ricollocazione in pristino con le modificazioni rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale ed a loro spese, rischio e pericolo.

#### **ART. 70 NUMERO CIVICO**

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione di fabbricati esistenti, il proprietario, deve domandare al Comune il numero civico da applicarsi alle porte.

Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni, e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

#### **ART. 71 INDICAZIONI DI VIE E PIAZZE**

E' riservato il diritto al Comune, senza corresponsione di indennità o compensi, di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori dalle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità. I proprietari avranno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti e nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

Così per ragioni di pubblico servizio, è riservato all'autorità municipale la facoltà di applicare alle fronti delle costruzioni prospettanti il suolo pubblico, tubi per pubblica illuminazione, fili telegrafici ed elettrici, tabelle indicative, tabelle di pubblicità, orologi elettrici avvisatori elettrici, ecc..

#### **ART. 72 RACCOLTA DELLE ACQUE PLUVIALI**

Lungo le vie pubbliche ogni fabbricato deve essere provveduto delle docce per la raccolta delle acque pluviali e dei relativi tubi verticali di scarico da immettersi a spese del proprietario alle fogne, se esistenti alle fronti dei fabbricati, mediante fognoli indipendenti. Qualora le fogne venissero costruite in

seguito, i proprietari dovranno costruire a proprie spese i fognoli per collegare ad esse gli scarichi delle docce.

La manutenzione di questi fognoli farà carico in perpetuo al proprietario stesso.

Sulle facciate prospicienti vie e piazze pubbliche, nella città, nei sobborghi e nelle borgate, i tubi di scarico delle pluviali devono essere inferiormente, sino a 2 metri di altezza, internati nel muro.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico, potrà esonerare da quest'obbligo, ma in questo caso il tubo di scarico dovrà essere di ghisa per i 2 metri inferiori.

Nel caso di rottura di tubi verticali di scarico e delle docce, il proprietario è tenuto a fare eseguire immediatamente le debite riparazioni, in questi casi è ammesso l'impiego di tubi provvisori di deviazione, applicati ad altezza non minore di m. 4,00 dal suolo e sporgenti tanto da far cadere l'acqua fuori dai marciapiedi

#### **ART. 73 CONDOTTI E CANNE FUMARIE**

All'infuori dei condotti di scarico di cui all'articolo precedente, è proibito di collocare all'esterno dei muri di facciata condotti per acque di qualsiasi specie, nonché condotti per fumo, gas e simili, a meno che il progetto non preveda la loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

I fumaioi non dovranno in nessun caso essere elevati a distanza minore di un metro dall'allineamento stradale. Quelli formati con tubo e con altre leggere strutture, dovranno essere ben assicurati e, ove occorra, essere muniti di staffe e di sostegni in ferro.

#### **ART. 74 LATRINE**

Non si possono costruire latrine sporgenti dai muri né conservare quelle già esistenti, quando siano visibili da spazi pubblici, né possono conservarsi quelle che divengano tali in seguito a modificazioni del fabbricato, fatta eccezione, in questo caso, di quelle disposte in colonna a guida di torri chiuse, quando siano decorosamente collegate col resto dell'edificio.

#### **ART. 75 ACCESSORI SPORGENTI IN VIE E PIAZZE**

Le cancellate, le ringhiere, le decorazioni, le imposte, le insegne delle botteghe ed in genere tutte le parti e gli accessori degli edifici prospicienti su vie e piazze pubbliche, dovranno essere mantenute in buono stato di stabilità e decorazione.

#### **ART. 76 POTERI DEL SINDACO SU RIFINITURE ESTERNE**

Il Sindaco può ordinare la rimozione delle decorazioni e dei colorimenti esterni che fossero sconvenienti o insufficientemente decorosi e potrà intimare ai proprietari di restaurare o rifare i

fabbricati o le parti dei fabbricati visibili dalle vie e piazze pubbliche che siano ridotte in condizioni non compatibili col decoro e con l'estetica pubblica, o che non siano conformi alle prescrizioni di questo regolamento.

#### **ART. 77 ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 numero 1089, oltre che all'approvazione del comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

#### **ART. 78 RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

## **TITOLO V° - DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LA PREVENZIONE E LA DIFESA DAI PERICOLI DELL'INCENDIO**

### **ART. 79**

Salvo quanto altro è disposto dalle leggi generali e dal regolamento locale di polizia municipale sulla prevenzione e difesa dall'incendio, nonché dalle speciali norme ministeriali sulle autorimesse e depositi di carburanti, nella costruzione di edifici dovranno particolarmente osservarsi le prescrizioni di cui agli articoli seguenti.

### **ART. 80 DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Ove il fabbricato sia munito di ascensore e questo non sia nella gabbia delle scale, il pozzo di esso deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco, e deve essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

### **ART. 81 CONDOTTI DI FUMO E FORNI**

I condotti del fumo e dell'aria calda, le fucine, i forni, gli apparecchi di riscaldamento, i focolari in genere e simili, non devono avere contatto con legname o altro materiale combustibile, ma devono essere isolati dai medesimi.

Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o di altro materiale di facile combustione, sono soggette a tutte le prescrizioni che caso per caso l'autorità comunale riterrà di adottare.

### **ART. 82 ALBERGHI, INDUSTRIE E SCUOLE**

Negli alberghi, nei collegi, nelle scuole, negli edifici pubblici, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei grandi fabbricati, nei depositi infiammabili e nei depositi di combustibili debbono rispettarsi le norme vigenti sugli antiincendi. Qualora il Sindaco venga a conoscenza che non sono state rispettate le norme di legge antincendio può ordinare agli stessi la installazione di impianti di spegnimento ritenuti più idonei ammessi dalla legge stessa, sentito il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **ART. 83 CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI**

Nei casi prescritti dalle leggi in materia nonché dalle circolari e chiarimenti ministeriali, prima di rilasciare il permesso di abitabilità, il Sindaco dovrà assicurarsi che sia stato rilasciato dal competente comando dei Vigili del Fuoco il certificato di prevenzione incendi.

#### **ART. 84 RINVIO A LEGGI PARTICOLARI**

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti proposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli impianti speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.



## **TITOLO VI° NORME IGIENICO EDILIZIE PER LE COSTRUZIONI RURALI**

### **ART. 85 NORME EDILIZIE**

Ogni nuova abitazione rurale deve essere, preferibilmente, costruita sopra terreno bene asciutto e con falda acque a profonda, ove non sia possibile tale condizione, il sottosuolo della casa dovrà essere munito di mezzi idonei ad allontanare l'umidità.

Nelle nuove abitazioni rurali, il pavimento dei locali adibiti ad abitazione e quello delle stalle deve essere elevato almeno m. 0,30 sul piano di campagna e inoltre di al meno un metro sul livello massimo delle acque del sottosuolo.

L'autorità comunale stabilirà, caso per caso, di quanto devono essere elevati tali pavimenti, nelle località sottoposte ad inondazioni.

Le aie, i cortili, gli orti, ecc., annessi alla casa rurale devono essere ovunque provviste di idonee pendenze o di canalizzazione, perché non si abbiano a verificare impedimenti.

Se vengono costruite abitazioni rurali contro rilievi montuosi o terrapieni, gli ambienti che rimangono anche in parte interrati non possono essere destinati ad uso di abitazione; essi, al massimo, potranno servire per abitazione diurna, se siano fuori terra almeno di un terzo della loro altezza libera.

Se i locali sopra accennati debbono adibirsi ad abitazione permanente, la scarpata o il muro di sostegno dovrà di stare m. 3 dal muro perimetrale del fabbricato e il pavimento di tali ambienti dovrà essere elevato di m. 0,30 sul piano esterno.

In ogni caso, devono essere fatti canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di filtrazione, e i muri della casa devono essere difesi da zanelle.

### **ART. 86 PAVIMENTO AI PIANI TERRA E COPERTURE**

Il pavimento dei locali terreni destinati ad uso di abitazione deve essere protetto con areati vespai, con bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi, atti ad impedire l'accesso di animali capaci di danneggiare od ostruire i vespai stessi.

I pavimenti e le coperture devono essere costruiti con laterizi o con altri materiali poco permeabili e per il primo piano di posa dei pavimenti, deve usarsi soltanto calcestruzzo di cemento e ghiaia naturale di fiume.

### **ART. 87 LOCALI DI ABITAZIONE**

Le stanze di abitazione non dovranno avere una altezza inferiore ai m. 2,70 e la superficie degli ambienti, destinati ad abitazione permanente, a mq. 8.

I locali utilizzati come camere da letto per più persone dovranno avere una cubatura calcolata

sulla base di almeno mc. 15 per ogni persona di età superiore ai dieci anni.

Gli ambienti devono essere tutti intonacati internamente ed esternamente, e, quando sono adibiti ad abitazione immediatamente sotto il tetto, devono avere un controsoffitto.

#### **ART. 88 AREAZIONE**

Tutti gli ambienti adibiti ad abitazione devono avere finestre, munite di vetrate, che si aprano direttamente all'aria libera, ed i vani di tale finestre, misurati entro i pietrami, devono avere una superficie per ciascun ambiente di abitazione non minore di 1/15 della superficie del pavimento e non minore di mq. 1,20 per ciascuna stanza.

#### **ART. 89 FOCOLAI E CAMINI**

I focolai e i camini devono avere una propria gola per il fumo, di conveniente sezione, prolungata di regola al di sopra del tetto e terminata con fumaio. Il focolare della cucina e quelli adibiti ad altre operazioni domestiche devono essere muniti di cappa.

#### **ART. 90 ACQUAIO E LATRINA**

Ciascuna abitazione per una famiglia deve essere provvista di acquaio e di latrina. Questa deve avere una finestra aprendosi all'aria libera e di superficie non inferiore a mq. 0,25. La latrina non deve avere diretta comunicazione né con le camere da letto né con la cucina.

Sia le latrine, sia gli acquai devono essere forniti di chiusure atte ad evitare esalazioni ed i tubi di scarico devono essere costruiti con materiale impermeabile e connessi ermeticamente nelle giunture.

Le doccioni della latrina devono essere munite di canali di sfiato provvisti di reticella.

Le latrine devono immettere mediante sifone in apposito pozzo nero costruito a regola d'arte e munito di tubo di sfiato che si elevi al di sopra del tetto e che sia munito anch'esso di reticella. Se il pozzo nero è distante dalla casa, non è necessario il tubo di sfiato.

Se non esiste fognatura, le acque domestiche di rifiuto devono, mediante tubi impermeabili e ben connessi, essere condotte alla concimaia o smaltite a debita distanza dall'abitato.

#### **ART. 91 ACQUA POTABILE**

Qualsiasi casa rurale deve essere provvista di acqua potabile, la quale deve essere di buona qualità e in quantità sufficiente.

Qualora non sia possibile approvvigionare la casa idricamente con acqua di sorgente, o quando questa non possa utilizzarsi, potranno essere scavati pozzi e costruite cisterne, che rispondano alle norme di igiene.

#### **ART. 92 STALLE, OVILI E PORCILI**

Nelle case rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i porcili ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, né essere in diretta comunicazione con i locali di abitazione.

I solai delle stalle che formino un sol corpo con la casa di abitazione, non possono essere costruiti con strutture in legname; se i locali soprastanti la stalla debbono essere adibiti ad abitazione, anche diurna, tra il solaio e il pavimento di tali ambiente deve essere interposto uno strato di smalto in cemento o altrimenti impermeabile. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto, dovrà essere non inferiore a m. 3 e dovranno essere ben ventilate e illuminate. Le stalle dovranno avere una cubatura non minore di mc. 22 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 11 per il bestiame minuto.

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalla stalla e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie, a distanza non minore di m. 10 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza di m. 2 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile. E' vietato l'impiego di pagliericci domestici usati per fare lettiere.

Gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale lavabile. Possibilmente devono essere alimentati con acqua corrente, o almeno dovrà essere fatto in modo che, dopo l'abbeveramento, l'acqua vi scorra e si rinnovi. Il rubinetto che alimenta l'abbeveratoio dovrà essere sempre diverso da quello che fornisce l'acqua alle persone. Le vasche per il bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi, dei quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

#### **ART. 93 INDUSTRIA DELL' ORTAGGIO**

Nei poderi o nelle case rurali, nelle quali si esercita l'industria dell'ortaggio, devono essere impiantate apposite vasche costruite in muratura, lavabi disinfettabili e alimentate con acqua di buona qualità e sempre rinnovabile, per il lavaggio e il rinfrescamento degli ortaggi.

#### **ART. 94 CONCIMAIE**

Le concimaie delle case coloniche devono rispondere alle norme stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1263 e alle disposizioni impartite dal Prefetto della Provincia. Esse dovranno possibilmente essere costruite a valle dei pozzi, degli acquedotti e dei serbatoi dell'acqua potabile e devono essere tenute lontano almeno dieci metri dai suddetti pozzi, serbatoi, acquedotti, dalle case coloniche, da qualsiasi altra abitazione e dalle strade pubbliche.

Comunque, nel rilasciare la licenza, in seguito al parere dell'Ufficiale sanitario, l'autorità comunale, ove trattasi di nuovo tipo di concimaia che offra speciali garanzie igieniche, determinerà caso per caso, la distanza minima della concimaia dalla casa colonica o da qualsiasi altra abitazione.

I depositi di pozzo nero o gli ammassi di letame fuori della concimaia, potranno essere autorizzati solo in aperta campagna, purché limitati al podere e collocati a non meno di 25 metri da qualsiasi abitazione e di m. 50 da pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua potabile e dalla strada pubblica.

## **TITOLO VII° - SANZIONI**

### **ART. 95 CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI**

Ai sensi dell'art. 32 della legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco esercita la vigilanza nei confronti di tutte le opere di edificazione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora queste vengano effettuate non conformemente al progetto approvato e non si tenga conto delle prescrizioni e modalità, di cui alla concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per correggere le opere eseguite o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione 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 iniziati senza concessione o proseguiti dopo la suddetta ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere degli organi regionali competenti, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente e la riduzione in pristino a spese del contravventore, senza giudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del Direttore dei lavori e del Costruttore considerati congiuntamente responsabili.

### **ART. 96 CONTRAVVENZIONI**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge comunale e provinciale 3/3/1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1938, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistica edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

### **ART. 97 SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Il mancato versamento del contributo nei termini afferenti alla concessione comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre i termini di cui al

precedente punto b).

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le ultima ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo regionale.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzato per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini d'impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui al presente regolamento vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal Sindaco.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi salvo il potere di ordinare la demolizione, da

effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con reimpero delle spese ai sensi del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto del decimo comma del presente articolo.

La sanzione ivi prevista è commisurata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

#### **ART. 98 SANZIONI PENALI**

Ferme le sanzioni amministrative previste dal precedente articolo l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità, esecutive previste dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabili dal presente regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, comportano l'applicazione delle sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

#### **ART. 99 DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

Fatte salve le sanzioni, amministrative e penali, di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa, ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della legge urbanistica non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né dai contributi o di altre previdenze dello Stato di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubature o superfici coperte, che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

#### **TITOLO VIII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 100 LAVORI DI RIPRISTINO**

Per i fabbricati che all'entrata in vigore del presente regolamento già esistano e che non si trovino in regola con le disposizioni portate dal medesimo, per uno dei motivi seguenti:

- a) perché la facciate siano incomplete nella parte muraria e decorativa;
- b) perché le stesso sono in stato di evidente deperimento e pertanto richiedono opere di restauro od una nuova coloritura;
- c) perché gli infissi, le cancellate, le ringhiere abbisognano di essere riparate e verniciate;
- d) perché le porte a terreno aprono verso la strada;

- e) perché non sia stato provveduto al prescritto scarico delle acque pluviali raccolte dai tetti;
- f) perché le scritte e insegne di negozi appaiono contrarie alle regole dell'estetica o dell'ornato pubblico o comunque disdicevoli e scorrette;
- g) perché le tende dei negozi siano troppo basse e presentino manifesti segni di deperimento;
- h) perché gli scarichi dei camini non siano regolarmente condotti alti sul tetto, o sporgano fuori dal muro prospiciente una pubblica via o piazza;

Il Sindaco, udito il parere della Commissione Edilizia, provvederà a redigere un elenco dei lavori strettamente necessari a rendere i fabbricati stessi conformi all'estetica ed alle disposizioni del presente regolamento, assegnando, quindi, a ciascun proprietario un congruo termine entro il quale si dovranno eseguire detti lavori.

Scaduto tale termine, senza che il proprietario vi abbia provveduto, i lavori stessi potranno essere eseguiti d'ufficio, a spese del proprietario, nei modi e con le forme previste dalle vigenti disposizioni.



Art. 39 bis

Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici

Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche:

a) non necessitano di titolo abilitativi, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), le installazioni effettuate da soggetti abilitati:

1) di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 m<sup>2</sup> e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

2) di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;

3) di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

b) sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del d.p.r. 380/2001, le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa, gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.

Possono essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione.

Una specifica relazione di tecnico abilitato dovrà essere presentata prima dell'inizio lavori e/o, se necessario, prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà certificare che il sistema adottato per il tetto captante e per gli impianti ad esso collegati siano idonei a soddisfare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico sopra specificato.

In sede di rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotta apposita perizia che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico di cui sopra.

Le prescrizioni sopra indicate valgono anche nel caso di complessiva ristrutturazione di edifici esistenti. Qualora gli interventi riguardano edifici situati nella Zona A di P.R.G. deve essere verificata la loro compatibilità con i valori storici, morfologici e tipologici degli edifici caso per caso.

A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW».

A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è



#### Art. 39 bis

Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici

Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche:

a) non necessitano di titolo abilitativi, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), le installazioni effettuate da soggetti abilitati:

1) di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 m<sup>2</sup> e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

2) di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;

3) di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

b) sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del d.p.r. 380/2001, le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa, gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.

Possono essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione.

Una specifica relazione di tecnico abilitato dovrà essere presentata prima dell'inizio lavori e/o, se necessario, prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà certificare che il sistema adottato per il tetto captante e per gli impianti ad esso collegati siano idonei a soddisfare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico sopra specificato.

In sede di rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotta apposita perizia che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico di cui sopra.

Le prescrizioni sopra indicate valgono anche nel caso di complessiva ristrutturazione di edifici esistenti. Qualora gli interventi riguardano edifici situati nella Zona A di P.R.G. deve essere verificata la loro compatibilità con i valori storici, morfologici e tipologici degli edifici caso per caso.

A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW».

A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è



subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo del cosiddetto "volume imponibile", così come definito dalle N.T.A. del vigente P.R.G. sono esclusi:

- la quota parte dello spessore dei muri esterni di tamponamento superiore ai 30 cm. e fino ad un massimo di 50 cm.;
- la quota parte dello spessore dei solai superiore a 20 cm. e fino ad un massimo di 45 cm.;
- il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari ed in quanto inferiori all'altezza massima netta interna di cm. 240.

In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete). Ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 27/07/2005 i criteri di computo sopracitati valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini fra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze cui sono destinati a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso.

È opportuno che venga utilizzato un sistema di accumulo e recupero delle acque piovane per irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water. La realizzazione della vasca per accumulo dell'acqua deve consentire il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

È opportuno che vengano installate nei servizi igienici cassette d'acqua per i Water con scarichi differenziati, dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua. È inoltre opportuno installare rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua.