

Regolamento **E**dilizio



Con deliberazione nr.24 del 12.7.2005 il Consiglio Comunale ha soppresso la commissione edilizia comunale abrogando gli articoli 10,11 e 12 ed eliminando il richiamo alla stessa nei restanti articoli del regolamento

COMUNE di BONATE SOTTO
provincia di BERGAMO

BONATE SOTTO

TITOLO 1

disposizioni generali.

art. 1 - ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento stabilisce, ad integrazione delle leggi statali e regionali vigenti e delle norme di codice civile, le norme particolari intese a disciplinare ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Il presente regolamento, che si applica a norma dello art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, non esclude l'applicazione di altri regolamenti comunali non in contrasto con esso.

art. 2 - opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- a. opere di urbanizzazione;
- b. nuove costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo e di qualsiasi destinazione d'uso;
- c. mutamento di destinazione d'uso di costruzioni;
- d. demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti;
- e. ricostruzioni anche parziali;
- f. restauri e risanamenti conservativi;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti e sopraelevazioni;
- i. apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle inattive da più di un anno;
- j. opere inerenti impianti di captazione e sollevamento di acqua da qualsiasi falda;
- k. costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, opere provvisori;
- l. scavi, rinterrati, muri di sostegno e rilevati in genere;
- m. apertura e modifica di accessi privati sulle vie e strade pubbliche o su aree aperte al pubblico transito;
- n. realizzazione e modificazione di parchi, giardini e complessi alberati, pubblici e privati;
- o. realizzazioni e modifiche di chioschi permanenti e provvisori, di impianti fissi o mobili su area pubblica o privata o demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli Enti competenti;
- p. cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari in genere;

- q. rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni e anche di interni per i fabbricati aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- r. realizzazioni e modifiche di tettoie, pensiline, verande, balconi, di tende all'esterno degli edifici o aggettanti sullo spazio pubblico, di serramenti esterni, di vetrine;
- s. collocamento di insegne, mostre, cartelloni o affissi pubblicitari od indicatori;
- t. installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- u. quant'altro esplicitamente escluso dallo articolo seguente.

art. 3 - opere non soggette a concessione edilizia

Non sono soggette a concessione edilizia:

- a. le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali amministrazioni devono, comunque, depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31 comma 2° della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- b. le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c. le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d. le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- e. le opere di ordinaria manutenzione purché non eseguite in edifici tutelati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497 o vincolati dallo strumento urbanistico poiché aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- f. la formazione di delimitazioni a protezione della proprietà fondiaria eseguite con paletti e rete di altezza non superiore a m 1,20 dal piano di campagna, purché non risultino in fregio a strade pubbliche o private soggette al pubblico transito;
- g. scavi e rinterri in zona rurale inerenti la normale attività agraria;
- h. costruzioni provvisorie di cantieri edili.

Per le opere di cui alla lettera e, f, g, h, è comunque prescritto che venga data comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per le opere di manutenzione straordinaria la concessione edilizia è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori. La istanza per autorizzazione ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni, sempre che le opere di manutenzione straordinaria non interessino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 o riconosciuti dallo strumento urbanistico aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente o dallo stesso destinati alla demolizione o ristrutturazione urbanistica. Dello inizio dei lavori in tale caso viene data comunicazione al Sindaco.

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è richiesto nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza. In tale caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco entro tre giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, entro quindici giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia.

E' richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al terzo comma anche per le opere di ordinaria manutenzione di cui allo art. 5 a9, a10, a11, a12.

art. 4 - progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti nei rispettivi Albi Professionali.

Il costruttore deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

I requisiti di cui ai commi precedenti per i progettisti devono essere documentati all'atto della presentazione della prima richiesta di concessione edilizia nel Comune e per il direttore dei lavori e per il costruttore prima di dare inizio ai lavori, con diritto all'inclusione in apposito registro comunale al fine di omettere la documentazione, salvo variazioni dei requisiti, nelle eventuali successive richieste di concessione edilizia.

art. 5 - definizioni

Ai fini degli artt. 2 e 3 del presente Regolamento Edilizio vengono date le seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria: è ogni intervento riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essa comprende le operazioni di:

1. tinteggiatura interna; riparazione e rifacimento di intonaci interni; riparazione, rifacimento di rivestimenti interni;
2. riparazione, rifacimento di pavimenti interni;
3. riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
4. riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
5. riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie, esclusa la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
6. riparazione e rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni esterne dei cortili e cavedi;
7. riparazione dei terrazzi, dei balconi;
8. ricorso del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
9. riparazione e sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche degli infissi esterni, grondaie, canali di gronda, pluviali e simili;
10. pulitura, ritinteggiatura, stacco, rappezzo, ancoraggio, rifacimento parziale o totale delle fronti esterne degli edifici con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
11. apertura e chiusura vani-porta allo interno della stessa unità immobiliare;
12. costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura;

b) manutenzione straordinaria: è ogni intervento riguardante le opere di rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, e quelle opere necessarie 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 della destinazione d'uso; in particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

1. il rifacimento comportante anche la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
2. lo spostamento di una apertura o la creazione di una nuova quando tali opere interessino un solo locale senza alterarne la superficie utile oppure interessino locali per servizi igienici o tecnologici;

c) restauro e risanamento conservativo: è ogni intervento rivolto 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;

- il *restauro* riguarda gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici e artistici, ivi compresi gli immobili di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089; esso comprende:

1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

3. la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

5. la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia delle unità immobiliari e degli immobili stessi;

- il *risanamento conservativo* riguarda gli organismi edilizi in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento di antica formazione, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, per la disposizione degli elementi di collegamento verticale e orizzontale comune (androni, blocchi scala, portici, ecc.), per i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte (cortili, chiostri, giardini, ecc.); esso comprende:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni;

su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2. la conservazione o il ripristino tipologico mediante:

- interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
- interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;

3. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale;

4. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue allo impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

5. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

6. la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dello organismo edilizio;

7. il rinnovamento funzionale, qualora sia indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'organismo edilizio sempre con rispetto delle qualità tipologiche e costruttive e con divieto di svuotamento dell'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: è ogni intervento rivolto 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; essa comprende:

1. le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari con o senza mutamento delle superfici utili e delle destinazioni d'uso;
2. il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni;
3. la modifica, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi;
4. l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
5. la demolizione e ricostruzione di alcune parti;

e) ristrutturazione urbanistica: è ogni intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) ampliamento e sopraelevazione: è ogni intervento rivolto ad aggiungere volume ad un organismo edilizio esistente con aggregazione in pianta o in alzato, il quale ha una destinazione d'uso con esso compatibile anche se organizzata in più unità immobiliari;

g) ricostruzione parziale o totale: è ogni intervento rivolto alla riedificazione di una costruzione parzialmente o totalmente demolita; la riedificazione viene realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nello assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico sia altimetrico sia architettonico sia decorativo;

h) adeguamento igienico e tecnologico: è ogni intervento rivolto a dotare singole unità immobiliari che ne siano sprovviste, di adeguati servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici nonché ad effettuare limitate modifiche distributive interne alle singole unità immobiliari.

TITOLO 2

procedimento di rilascio della concessione edilizia

art. 6 - legittimazione alla richiesta di concessione edilizia

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I soggetti di cui al 1° comma del presente articolo sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia nei tempi indicati dal programma pluriennale di attuazione, pena l'espropriazione delle aree ai sensi dell'art. 13, 6° comma della Legge 28.01.1977 n. 10.

art. 7 - aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia

Ai fini del 1° comma del precedente art. 6 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

- a. superficiario al di sopra del suolo;
- b. superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee;
- c. enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d. usufruttuario, titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.) limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 5;
- e. locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- f. titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi del precedente art. 5 ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- g. titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;
- h. rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

art. 8 - richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima

La richiesta di concessione edilizia, redatta su apposito modulo in bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che, accertata la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione, rilascia apposita ricevuta in cui devono essere indicati sia la data del ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta.

La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- a. atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo che legittima la richiesta;
- b. planimetria stralcio del programma pluriennale di attuazione con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica od edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia;
- c. planimetria stralcio del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio;
- d. planimetria catastale orientata; tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiarie di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona, quali vie, chiese, castelli;
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto che illustri in modo chiaro ed esauriente, l'area oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale: l'assoluta aderenza alla realtà oggettiva dovrà essere garantita con dichiarazione resa, nel retro delle stampe fotografiche, ad ogni effetto di legge, dal soggetto richiedente il rilascio della concessione edilizia;
- f. planimetria in scala non inferiore a 1:200, dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti; in essa debbono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti nonché le quote stradali e le quote della fognatura; devono, inoltre, essere indicate le colture e le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo;
- g. planimetria in scala non inferiore a 1:200, contenente la indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed uno schema analitico, riassuntivo delle medesime, atto a definire il grado di urbanizzazione delle aree oggetto dell'intervento;
- h. planimetria in scala non inferiore a 1:200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della medesima dai confini e dalle costruzioni prospicienti;
- i. rappresentazione, in scala 1:200 dell'andamento altimetrico del terreno, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi del fabbricato con posizionamento altimetrico del fabbricato stesso; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato lo andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione;
- j. scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:
 - numero del foglio catastale;
 - numero delle particelle fondiarie;
 - indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale;
 - superficie fondiaria e territoriale;
 - volume edificato;
 - volume edificando;
 - distanze dai confini e dai cigli stradali;

- distanze dalle costruzioni;
- altezza dell'edificio;
- indice di utilizzazione fondiaria;
- rapporto massimo di copertura.

Per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione;

- k. disegni, in scala non inferiore a 1:100 delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali; quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante della costruzione oggetto della concessione edilizia debbono risultare estese anche ai vani contigui delle costruzioni esistenti;
- l. disegni quotati eseguiti in scala non inferiore a 1:100 delle sezioni dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'ubicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera e in ogni caso non devono essere meno di due;
- m. disegni a semplice contorno, in scala non inferiore a 1:100 di tutti i prospetti della costruzione progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono altresì riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e della qualità nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne;
- n. planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:200, degli spazi esterni alla costruzione; in dette planimetrie devono essere indicati: viabilità interna, parcheggi inerenti le costruzioni, cordonature, aree di deposito materiale, pavimentazioni, arredi fissi esterni, tappeti erbosi, piante di alto fusto, recinzione;
- o. rilievo quotato, realizzato in scala non inferiore a 1:100 delle costruzioni da demolire; detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per corretta rappresentazione dell'immobile;
- p. rilievo quotato, realizzato in scala non inferiore a 1:100 delle costruzioni oggetto di interventi tendenti alla ricostruzione, al restauro, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati in giallo;
- q. relazione geologica, sottoscritta da un geologo regolarmente iscritto all'ordine professionale che illustri i risultati dell'esame geologico di superficie relativo alla zona interessata dall'intervento nonché le risultanze di un'indagine geognostica specifica;
- r. relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;
- s. nullaosta del competente ufficio dei Vigili del Fuoco;
- t. nullaosta, ove richiesto, della Soprintendenza ai monumenti;
- u. nullaosta all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali;

- v. atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente - con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ovvero copia, in carta da bollo, della convenzione tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 legge n. 10 del 28.01.1977;
- w. copia autentica delle eventuali convenzioni fra confinanti;
- x. dichiarazione delle servitù e dei vincoli che gravano sull'area edificanda o sullo immobile sottoposto ad intervento;
- y. schema di impegnativa volumetrica;
- z. domanda di allacciamento alla fognatura con relativi disegni;
- aa. indicazione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi interni;
- bb. dimostrazione di calcolo su modulo fornito dal Comune del contributo afferente alla concessione in relazione alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, di cui agli artt. 3 e 10 della legge n. 10/1977.

Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della richiesta sono specificati nella allegata tabella A, secondo la categoria di opere per cui si chiede la concessione.

Tutti gli elaborati in triplice copia di cui una in bollo devono essere firmati dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

E' inesistente la richiesta di concessione edilizia riguardante aree non incluse nello eventuale programma pluriennale di attuazione vigente sempreché non si tratti di interventi ad esso programma non subordinati, i quali non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

art. 9 - istruttoria relativa alla richiesta di concessione edilizia

Le richieste di concessione edilizia vengono esaminate seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di concessione edilizia, all'esame ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti dei seguenti organi:

- a. Ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;
- b. Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- c. Comandante dei Vigili del Fuoco territorialmente competente;
- d. Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, delle possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

Qualora sia necessario, durante l'iter d'esame, richiedere una documentazione ulteriore, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione scritta al richiedente. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la richiesta presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Alla stessa procedura vengono sottoposte le richieste di autorizzazione di cui al precedente art. 3, terzo comma ed ultimo comma.

art. 10 - commissione edilizia comunale - composizione

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.), composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- a. il Sindaco o l'Assessore, espressamente delegato dal Sindaco, con funzioni di presidente;
- b. l'Assessore all'Urbanistica;
- c. il Tecnico Comunale;

Sono membri elettivi:

n. 7 persone, nominate dal Sindaco, scelte tra persone che abbiano una riconosciuta competenza tecnica, artistica, amministrativa, legale in materia edilizia ed urbanistica, di cui due fra quelle proposte dalla minoranza consiliare.

Esercita le funzioni di Segretario della C.E.C., senza diritto a voto, il Tecnico Comunale, il quale provvede alla istruttoria delle pratiche e ne riferisce alla Commissione stessa.

Per i membri della C.E.C. esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle di cui alla circolare ministeriale n. 3968 del 05.09.1966.

I membri elettivi durano in carica per il periodo del mandato elettorale del Consiglio Comunale. Tali membri che cessino dall'Ufficio prima della scadenza vengono sostituiti sempre mediante nomina del sindaco ed il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza opera di diritto; i membri elettivi, che incorrono nella stessa ai sensi del precedente comma, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità dei pareri espressi dalla C.E.C.. Il Sindaco o l'Assessore delegato nella qualità di presidente della C.E.C., quando risulti dai verbali della C.E.C. stessa la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento e procedere alla nomina del sostituto.

La decadenza dall'Ufficio dei membri elettivi può essere dichiarata dal Presidente della C.E.C. per dimissione volontaria degli stessi. Tutti i membri elettivi decadono dalla carica allo scadere del Consiglio Comunale, ma continueranno a svolgere le loro funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

Ai membri della C.E.C. è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni mandato elettorale del Consiglio Comunale, dalla Giunta Comunale unitamente ai criteri di determinazione della somma dovuta, a titolo di rimborso spese, ai membri elettivi non residenti nel territorio comunale.

La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni subdelegate ai sensi della Legge Regionale 09 giugno 1997, n. 18, è integrata da due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla regione, i quali si esprimono con le modalità della predetta Legge Regionale.

articolo soppresso con deliberazione consiliare nr.24 del 12 luglio 2005

art. 11 - compiti della Commissione Edilizia Comunale

La C.E.C. deve esprimere parere consultivo:

- a. su ogni richiesta di concessione edilizia, di autorizzazione alla esecuzione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di rinnovo delle stesse;
- b. su tutti i progetti di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale che non vengano eseguite da Amministrazioni Statali;
- c. sulle questioni di ambiente urbano e naturale al fine di salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d. su tutti i progetti di piani attuativi del P.R.G. e sulle osservazioni ed opposizioni agli stessi nonché sulle varianti agli stessi;
- e. sulle varianti al P.R.G. e sulle osservazioni alle stesse;
- f. sulla interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento edilizio;
- g. sul contributo da corrispondere al Comune ai sensi degli artt. 3 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10.

La C.E.C., su invito del Presidente e anche su proposta dei singoli membri si pronuncia su tutte le questioni di natura urbanistico-edilizia interessanti il territorio comunale e ha la facoltà di far presentare in Consiglio Comunale raccomandazioni che ritenga utili per la ordinata gestione del P.R.G..

La C.E.C., esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sulla ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

articolo soppresso con deliberazione consiliare nr.24 del 12 luglio 2005

art. 12 - riunioni della Commissione Edilizia Comunale

La C.E.C. si riunisce nella residenza municipale in seduta ordinaria una volta al mese in giorno fisso e in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente della stessa lo ritenga opportuno, oppure ogni volta che almeno 3 membri elettivi lo richiedano per iscritto.

La C.E.C. è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle sedute devono intervenire almeno cinque membri tra i quali il Presidente.

Il parere viene espresso a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il parere per il quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

Il parere negativo deve essere sempre motivato.

La C.E.C. ha facoltà di convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Delle sedute deve essere redatto a cura del Segretario dettagliato verbale, contenente la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato, su moduli appositi che vengono raccolti in fascicolo e seduta stante firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Su ogni elaborato o documento relativo al progetto esaminato viene apposta la dicitura "ESAMINATO dalla C.E.C. nella seduta del ..." completata dalla firma del Presidente e di un membro di nomina consiliare presente.

Il Segretario della C.E.C. cura l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

I membri della Commissione edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni durante l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie sia aree confinanti con le proprie, sia di parenti fino al quarto grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il Presidente della Commissione edilizia comunale, quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il membro rifiuti di astenersi, procede alla riconsiderazione, sentita la Commissione edilizia comunale.

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questi rifiuti di astenersi, la Commissione Edilizia Comunale deve pronunciare la riconsiderazione.

I pareri espressi con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti dell'astensione sono illegittimi e devono essere annullati d'ufficio dal Presidente della Commissione Edilizia Comunale.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi:

Il Presidente, quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del 2° comma dello art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Delle eventuali procedure di astensione o di riconsiderazione deve essere redatto dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di riconsiderazione riguardante la loro persona.

articolo soppresso con deliberazione consiliare nr.24 del 12 luglio 2005

art. 13 - determinazioni del Sindaco sulla richiesta di concessione edilizia

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 9, prende le proprie determinazioni con atto scritto formale, motivando adeguatamente il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessionario, quando la C.E.C. abbia espresso parere negativo.

Le determinazioni del Sindaco devono essere notificate al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta stessa e dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti.

Nel caso in cui, nel termine di sessanta giorni di cui al comma precedente, il Sindaco non comunichi al richiedente le proprie determinazioni in merito, il richiedente, qualora non proponga ricorso giurisdizionale, può presentare al Presidente della Giunta Regionale, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro e non oltre i successivi 60 giorni, istanza di intervento sostitutivo secondo le norme e le procedure stabilite dagli artt. 21 e 22 della legge regionale 05.12.1977 n. 60 e successive modifiche ed integrazioni.

La richiesta di concessione si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata quando il richiedente, in caso di mancata determinazione del Sindaco sulla richiesta stessa, non abbia proposto nei termini di legge istanza di intervento sostitutivo o ricorso giurisdizionale.

Nel provvedimento di concessione il Sindaco determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi degli artt. 3 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10, le prescrizioni cui la concessione eventualmente è subordinata, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora il concessionario abbia diritto ad un regime di esenzione totale o parziale dal contributo di cui al comma precedente, il Sindaco deve indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti l'esenzione.

Nella ipotesi di impegno del concessionario a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione il Sindaco nel prendere le proprie determinazioni ne autorizza l'esecuzione dettando le prescrizioni eventualmente necessarie riguardo ai modi e ai tempi di realizzo nonché alla garanzia da prestare e determina il contributo dovuto per il rilascio della concessione riducendolo dell'ammontare del costo della opera da realizzarsi direttamente.

Agli effetti del D.M. 02.08.1969 nel provvedimento concessorio e sugli elaborati di progetto, qualora non sia già riportata, viene precisata la destinazione urbanistica della zona dove sorge la costruzione residenziale oggetto di concessione e la relativa normativa urbanistico-edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

art. 14 - pubblicità delle determinazioni del Sindaco sulla concessione edilizia

Dalla avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco dà notizia al richiedente con avviso notificato indicante la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto di cui allo art. 3 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10 invitandolo a versare al Comune entro trenta giorni il contributo stesso secondo le modalità fissate da apposita deliberazione consiliare.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio per la durata di quindici giorni con la specificazione del richiedente e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso l'Ufficio tecnico della concessione edilizia e di tutti gli atti e documenti relativi, compreso l'estratto del verbale della C.E.C., e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

art. 15 - rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia viene corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Sindaco.

Il rilascio e l'efficacia della concessione edilizia sono subordinati alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a. presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, di contributo di cui allo art. 3 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10, salvo ipotesi di esenzione;
- b. presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze;
- c. presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari della impegnativa volumetrica delle aree di pertinenza.

Dette formalità devono essere assolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale. I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data della notifica dell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento concessorio.

art. 16 - concessione edilizia gratuita

Il contributo di cui allo art. 3 della legge 28.01.1977 n.10 non è dovuto per:

- i casi disciplinati dallo art. 9 della legge n. 10/1977;
- le demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti e di recinzioni;
- la costruzione di recinzioni ed opere di sostegno;
- la attrezzatura di aree esterne e di giardini;
- la apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico;
- la collocazione di insegne luminose e non, di tabelle o cartelli o cartelloni pubblicitari;
- cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari nel cimitero.

Il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- edilizia convenzionata di cui allo art. 7 della legge 28.01.1977 n.10;
- concessione edilizia riguardante immobili di proprietà dello Stato.

art. 17 - concessione edilizia soggetta a regime speciale

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati a attività industriali o artigianali, a costruzioni o impianti destinati ad attività turistica, commerciale e direzionale comporta la corresponsione di un contributo disciplinato dallo art. 10 della legge 28.01.1977.

TITOLO 3

della concessione edilizia

art. 18 - caratteristiche della concessione edilizia

La concessione edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvo i casi di decadenza di cui agli artt. seguenti del presente regolamento.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa:

la variazione dell'intestazione va richiesta - con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi degli artt. 6 e 7 del presente regolamento - al Sindaco che accertatane la legittimità provvede alla relativa variazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art. 13, quinto comma.

art. 19 - decadenza della concessione edilizia

La concessione edilizia decade:

- a. per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche;
- b. per inutile decorso del termine di inizio lavori;
- c. per inutile decorso del termine di ultimazione lavori;
- d. per sospensione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

A) L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già stati iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi;

B) il termine di inizio dei lavori, fissato dal Sindaco nell'atto di concessione non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del programma pluriennale di attuazione in considerazione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale del termine di inizio dei lavori è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia

C) il termine di ultimazione di lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione; esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato avuto riguardo alle prescrizioni del programma pluriennale di attuazione, delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile salvo che sopravvengano a ritardare i lavori durante la loro esecuzione fatti estranei alla volontà del concessionario; in tale ipotesi, il Sindaco con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine fissato nell'atto di concessione o in quello stabilito con il provvedimento di proroga il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di tre anni per l'ultimazione lavori può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio la opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

D) La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco esponendo la cause della sospensione.

In caso contrario, qualora questa si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

art. 20 - annullamento della concessione edilizia

Il Sindaco, sentita la C.E.C., può annullare la concessione edilizia quando essa risulti rilasciata in base a tipi planimetrici alterati, oppure risulti viziata di illegittimità.

art. 21 - sospensione della efficacia della concessione edilizia

Il Sindaco può sospendere l'efficacia della concessione edilizia quando il direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata e quando il direttore dei lavori e il costruttore non abbiano dato comunicazione allo stesso della accettazione dei rispettivi incarichi, comunque nei casi previsti dalle leggi n. 1086/71, n. 373/76.

La sospensione dell'efficacia della concessione non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

art. 22 - impugnazione della concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale entro e non oltre i 60 giorni dalla notifica dello avviso di avvenuta emanazione o diniego di concessione edilizia o di autorizzazione presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di emanazione o diniego di concessione edilizia o di autorizzazione.

art. 23 - richiesta di varianti a progetti oggetto di concessione edilizia

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

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla richiesta di variante.

TITOLO 4

esecuzione della concessione edilizia

art. 24 - comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, con raccomandata R.R. deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, con raccomandata R.R., prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare l'accettazione dei rispettivi incarichi al Sindaco.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come dalle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia sia agli effetti civili che penali e amministrativi.

art. 25 - punti fissi di linea e di livello - inizio lavori

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata R.R. indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici, a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al 1° comma, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso di suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori dovrà diffidare con raccomandata R.R. l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere l'attività di cui al 1° comma entro e non oltre 10 giorni, trascorsi i quali potrà, senza altro incombente, dare inizio ai lavori.

Delle operazioni che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice copia, apposito verbale, sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 19 del presente regolamento, notizia al Sindaco con raccomandata R.R.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione attestante:

- a. l'osservanza della legge 05.11.1971 n. 1806 recante "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica";
- b. l'osservanza della legge 30.04.1976 n. 373 recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

art. 26 - cantiere edile

Il cantiere edile deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

Il cantiere edile, inoltre, deve essere cintato e mantenuto libero dai materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Devono, inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne /bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso, e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

Il cantiere deve essere dotato di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché il numero e la data della concessione edilizia.

In ogni cantiere devono essere conservati:

- a. l'originale o una copia autenticata della concessione edilizia e degli elaborati progettuali;
- b. l'originale o copia della denuncia dei lavori allo ufficio del genio civile e relativi allegati di cui allo art. 4 della legge 5.11.1971 n. 1086;

a disposizione dell'Autorità.

Si richiama espressamente:

- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

art. 27 - occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria la occupazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro 30 giorni dalla presentazione della domanda. Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare per la rimessa in ripristino dell'area, in un conto infruttifero presso la tesoreria comunale.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni pagina, dal Tecnico Comunale, incaricato della redazione, e dall'occupante ovvero dal direttore dei lavori.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

La cauzione viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status quo, raggiunto con il ripristino.

art. 28 - visita di controllo

Il concessionario o il direttore dei lavori nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, sono tenuti ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

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

In tutti gli altri casi il concessionario o il direttore dei lavori, sono tenuti ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla ultimazione dei lavori.

La visita da parte del tecnico comunale può avvenire entro dieci giorni computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni.

Il concessionario deve fornire eventuale mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

La mancata visita da parte del tecnico comunale non esime il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

art. 29 - ultimazione lavori

Della ultimazione lavori, il concessionario e il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dello art. 19 del presente regolamento edilizio, immediata comunicazione al Sindaco con raccomandata R.R..

TITOLO 5

certificato di abitabilità e di agibilità

art. 30 - opere soggette a certificato di abitabilità o di agibilità

Qualunque costruzione oggetto di concessione edilizia o di autorizzazione, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, artigianale, commerciale, agricola;

l'abitabilità ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, ad attrezzature scolastiche, ed attrezzature collettive comunque al ricevimento od alla permanenza di persone.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

art. 31 - procedura per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità

Il concessionario con domanda, redatta su apposito modulo in bollo, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Il Sindaco dispone una visita di controllo.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'ufficiale sanitario e dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Della stessa deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore, al direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Nel corso dell'ispezione, l'ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale assiste l'Ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto di concessione e l'opera realizzata.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenzianti l'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale devono essere riportati i pareri dell'Ufficiale Sanitario e del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione.

Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della domanda, sempreché siano stati depositati, nel frattempo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- a. ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b. ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c. certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- d. ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo statico previsto dall'art. 7 della legge 15.11.1971 n. 1086 e fotocopia dello stesso;
- e. copia del tipo mappale con l'esatta ubicazione della nuova costruzione.

Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma il richiedente deve diffidare, con raccomandata R.R., il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui a quest'ultimo comma la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude né preclude provvedimenti ai sensi dello art. 41 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e degli art. 15 e 17 della legge 28.01.1977 n. 10.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

Il certificato di abitabilità viene rilasciato quando siano stati depositati i documenti di cui al 9° comma del presente articolo.

Il Sindaco, senza pregiudizio delle sanzioni penali, ordina e fa eseguire previa diffida lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati in mancanza del presente certificato e assoggetta a procedimento per violazione delle norme sanitarie chiunque dia facoltà di abitare e utilizzare, o abiti e utilizzi i locali costruiti o riparati prima che i medesimi abbiano conseguito il certificato di abitabilità o di agibilità.

TITOLO 6

coordinamento urbanistico

art. 32 - norme generali

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale viene esercitata nello assoluto rispetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e dei suoi piani esecutivi (P.E.).

Il P.R.G. e i suoi P.E. disciplinano la utilizzazione del territorio comunale in relazione alla molteplicità degli interessi pubblici legati al suo uso precisandone l'organizzazione anche attraverso le necessarie trasformazioni dello assetto esistente.

I contenuti dei piani esecutivi del P.R.G. sono determinati dalla legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 29 giugno 1939 n. 1497, dalla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, legge 22.10.1971 n. 865, dalla legge 5 agosto 1978 n. 457, e dalla legge regionale 15.04.1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.

Le procedure per l'approvazione dei piani esecutivi del P.R.G. sono determinate dalle leggi di cui al comma precedente modificate ed integrate dalla legge regionale 02.11.1978 n. 63.

art. 33 - esecuzione graduale dei piani esecutivi

Nella graduale esecuzione delle sistemazioni previste dai piani esecutivi del P.R.G. il Sindaco, sentita la commissione edilizia comunale e l'ufficiale sanitario, può consentire che le distanze prescritte dal piano esecutivo siano rese regolamentari in fase successiva di progettazione ed esecuzione, purché entro il termine di validità del piano esecutivo o altro termine prefissato.

art. 34 - strade private

La concessione edilizia per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinata alla stipulazione, a spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

La larghezza delle strade private viene determinata caso per caso dal Sindaco, su conforme parere della commissione edilizia comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali, comunque non può essere inferiore a m. 6,00.

art. 35 - distanze minime legali

Le distanze minime tra fronti di costruzioni, nonché le distanze dai fronti di costruzione dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali nelle diverse zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G. stesso, e dai suoi piani esecutivi.

La distanza minima tra fronti di costruzioni o fronti di una stessa costruzione deve essere rispettata anche quando le costruzioni che si fronteggiano siano prive di vedute.

La distanza di cui al comma precedente non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze altimetriche o planimetriche, sempreché la profondità di queste ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza.

In qualsiasi zona territoriale omogenea è sempre possibile realizzare costruzioni in aderenza a costruzioni esistenti sull'area di proprietà oppure lungo il confine di proprietà qualora abbiano le medesime caratteristiche, oppure qualora due confinanti convenzionino la obbligatoria edificazione in confine con atto da trascrivere a loro cura e spese nei registri immobiliari.

Salva in ogni caso l'osservanza della distanza minima fra fronti di costruzioni, la distanza minima del fronte di costruzione dai confini dell'area di proprietà di pertinenza della costruzione può essere variata dai confinanti mediante specifica convenzione da trascriversi a loro cura e spese nei registri immobiliari. La misurazione delle distanze minime legali viene effettuata a squadra e a raggio.

art. 36 - definizione di costruzione e di fronte di costruzione

Per costruzione s'intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, cioè sia ancorata al terreno ovvero poggi su supporti a quest'ultimo connessi, e possa costituire intercapedine.

Per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale, di gronde, pensiline, balconi, di cui al successivo art. 40.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

art. 37 - altezza delle costruzioni

Le altezze massime e minime delle costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G. stesso e dei suoi piani esecutivi.

La misurazione dell'altezza è prevista dalle norme attuative del P.R.G..

art. 38 - costruzioni lungo vie e strade

Salvo diverse prescrizioni di piano regolatore generale e dei suoi piani esecutivi, per le distanze tra le costruzioni lungo le strade si fa riferimento al decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed eventuali successive modifiche.

Lungo le strade fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G. è vietato, comunque, eseguire costruzioni e muri di cinta a distanza inferiore a m. 3,00 dal ciglio della strada.

Ove esistano costruzioni allineate, in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, il Sindaco, su parere della commissione edilizia comunale, può imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore di quello minimo di cui al primo comma fino all'allineamento in atto.

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si stipuli una convenzione fra tutti i frontisti di una strada

o parte di essa e con l'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale o dall'allineamento previsto dal P.R.G.

Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimanessero esposti alla pubblica vista.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante il fronte arretrato.

art. 39 - costruzioni adiacenti a rogge e canali

Salvo diverse prescrizioni di piano regolatore generale, di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata per le distanze delle costruzioni dai corsi d'acqua (rogge, canali irrigui, torrenti ecc.) si fa riferimento allo art. 96 del R.D. 25.07.1904 n. 523 ritenendo il ciglio del corso d'acqua come confine di proprietà.

art. 40 - corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento delle costruzioni dai confini

Le distanze minime delle costruzioni dai confini potranno essere occupate con corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde) per una profondità non superiore ad 1/4 delle distanze medesime minime.

Tali corpi aggettanti non possono essere collegati fra loro da piano a piano, poiché in tal caso la loro sporgenza acquisterebbe agli effetti della distanza dai confini e dalle costruzioni nonché dell'indice di fabbricabilità il valore di fronte della costruzione.

Sono ammessi collegamenti con ritti metallici o simili.

art. 41 - pensiline, balconi e corpi di fabbrica aggettanti

Sono vietate le pensiline, i balconi, i corpi di fabbrica e sporgenze in genere aggettanti su suolo pubblico, escluse le gronde opportunamente fornite di canali.

E' comunque possibile ricavare sotto le costruzioni marciapiedi e percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico.

art. 42 - allineamenti tortuosi

In caso di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione di costruzione ai fini di un migliore risultato architettonico e per migliorare la viabilità, il Sindaco, su parere conforme della C.E.C., può imporre la rettifica dell'allineamento tortuoso.

art. 43 - gabinetti esterni

Non è ammessa la costruzione di gabinetti sporgenti dai muri o sopra balconate, che costituiscano elemento isolato, non coordinato con la costruzione e che abbiano accesso dall'esterno.

art. 44 - coperture

Le strutture di copertura dovranno essere contenute nel massimo di pendenza del 40% misurate a partire dalla estremità della gronda e comunque da una distanza non superiore a cm 80 dai fronti della costruzione, ove la gronda sporga più di tale misura.

Il Sindaco, su parere conforme della C.E.C., può vietare la costruzione di volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture delle costruzioni.

Il manto di copertura delle nuove costruzioni deve essere di materiale laterizio o di calcestruzzo opportunamente colorato nei colori raccomandati dalla C.E.C.

art. 45 - cortili

Le distanze fra le costruzioni o tra le parti di una stessa costruzione, soddisfatte le prescrizioni d'intervento specifiche della zona territoriale omogenea in cui ricadono, devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari.

Per cortile o spazio aperto regolamentare si intende quello di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che lo circondano.

Agli effetti di questo calcolo per le nuove costruzioni si seguiranno le seguenti norme:

- l'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda eccedente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso;
- dove l'edificazione deve obbligatoriamente distare almeno m 5,00 dai confini e nel caso che le aree del confinante siano inedificate, si deve considerare una larghezza del cortile teorico maggiorata di m. 5,00 agli effetti della superficie regolamentare del medesimo;
- l'altezza delle pareti deve essere misurata secondo la normativa di P.R.G.;
- i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia che questi lati siano inedificati, sia che siano edificati ad altezza minore di quella massima consentita nella zona, devono essere considerati pari all'altezza massima prevista nella zona territoriale omogenea;
- se vi sono costruzioni di altezza maggiore di quella prevista nella zona territoriale omogenea si valuterà nel computo l'altezza effettiva;
- l'area dei cortili può essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenere a due o più proprietari di aree finitime; in quest'ultimo caso i cortili confinanti, possono, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purché ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese a mezzo di atto pubblico da trascriversi nei registri immobiliari; copia dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione spetterà al Comune;
- i muri divisorii di proprietà esistenti nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituiti da muri non eccedenti l'altezza di m. 2,00, vengono considerati come non esistenti;
- i cortili esistenti non possono essere frazionati da nuovi muri divisorii;
- per cortili di forma oblunga o comunque irregolare, il calcolo si ottiene scomponendoli in cortili elementari ed ognuno di essi deve corrispondere alle norme regolamentari in relazione alle pareti che su di essi prospettano;

- è considerato oblungo un cortile quando il suo lato è inferiore a un terzo del lato maggiore.
E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.

Nei cortili è consentita la sporgenza di balconi, che non comportino chiusure tali da farli considerare come un corpo aggiunto a quello dell'edificio.

I cortili devono essere rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

art. 46 - cavedi o pozzi luce

Limitatamente ai fabbricati della zona del nucleo di antica formazione (zona territoriale omogenea A) può essere permessa la costruzione di cavedi o pozzi di luce soltanto per dare luce ed aria a scale, gabinetti, corridoi, esclusi sempre i locali di categoria A.

Le dimensioni dei cavedi non possono essere in pianta minori di m 3 per lato e mq 9,00 di superficie.

I cavedi devono essere permanentemente aperti in alto in modo da consentire una sufficiente ventilazione.

Verso i cavedi è vietato qualsiasi sporto aggettante.

I cavedi devono avere i muri lisci e intonacati a calce e una comunicazione con le vie o con i cortili per mezzo di un andito chiuso da semplice cancello avente sezione libera di almeno mq 4,00 in modo che si abbia continuo rinnovo d'aria.

art. 47 - pavimentazione, illuminazione, manutenzione dei portici, gallerie, ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dal Sindaco, su conforme parere della C.E.C.

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio fanno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del Comune, nella ipotesi di cui allo art. 40 comma 2° della legge 17.08.1942 n. 1150.

art. 48 - recinzioni, accessi carrabili

Le recinzioni, aventi carattere definitivo, poste lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito devono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, e compatibile con l'ambiente.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m 1,60 e devono essere prevalentemente trasparenti almeno m 1,00 nella parte terminale.

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili o pedonali in modo tale che l'acqua piovana dei cortili e dei giardini non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi stessi.

I cancelli degli accessi carrabili devono essere posti, di norma, ad almeno m 4,50 dal filo esterno della recinzione o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

Le uscite dei locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in aree di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette aree ed il filo del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno m 4,5.

Dette uscite debbono distare almeno m 10 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici o di uso pubblico devono essere segnalate.

Il Sindaco ha la facoltà, su conforme parere della C.E.C., di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza, nella quale fisserà anche il termine per la esecuzione.

Le recinzioni possono sempre essere sostituite da siepi di pianta sempre verde aventi altezza non superiore a m 1,60.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di altezza massima m 2,00, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità da parte della C.E.C.

art. 49 - parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, e negli interventi su edifici esistenti, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione, chiamato parcheggio inerente alla costruzione.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle costruzioni residenziali deve essere previsto almeno un posto macchina per alloggio.

Nel caso di nuova costruzione i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree limitrofe che non facciano parte del lotto, purché siano asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trascriversi a cura del proprietario dell'area asservita.

Nel caso di ricostruzioni e di interventi su edifici esistenti, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, i parcheggi possono essere monetizzati su conforme parere della C.E.C.

I parcheggi esterni alle costruzioni devono, di norma, essere alberati.

art. 50 - aree scoperte

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

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

E' consentito costruire autorimesse private, centrali termiche a completamento di costruzioni esistenti sotto le aree scoperte purché le caratteristiche statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti a quota non superiore a m 1,50 dal piano circostante.

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

**art. 51 - interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in zona territoriale omogenea A
zona di interesse storico - artistico - ambientale
centri storici e nuclei di antica formazione
zona di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente**

51.1 - osservanza del Regolamento edilizio

Nei casi di ricostruzione o di riforma di edifici esistenti, il Sindaco, sentito la Commissione Edilizia e l'USSL, può autorizzare, in via eccezionale, opere in deroga al Regolamento Edilizio, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene culturale, evidenti e importanti migliorie igieniche ed edilizie.

51.2 - unità minima di progettazione

Le aree comprese nei perimetri denominati unità minima di progettazione, indicati dal Piano Regolatore Generale sono soggette a preventiva e obbligatoria formazione di progetto di massima.

Al fine del conseguimento di risultati architettonici e figurativi coerenti con l'ambiente attraverso il recupero dei caratteri strutturali e architettonici prevalenti e attraverso l'uso omogeneo dei materiali per qualità e tecnica d'impiego, dei particolari architettonici e dei colori, il Sindaco in sede di esame di progetti d'intervento edilizio, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere la individuazione di unità minima di progettazione.

Il progetto di massima, di norma, è predisposto a cura dei proprietari degli immobili compresi nel perimetro della unità minima di progettazione.

In caso di mancato accordo tra i proprietari la predisposizione del progetto di massima avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Le spese sostenute dal Comune per il progetto di massima vengono attribuite ai singoli proprietari in proporzione alla consistenza della proprietà e vengono dallo stesso recuperate all'atto del rilascio della concessione edilizia o autorizzazione edilizia.

Il progetto di massima relativo alla unità minima di progettazione è approvato dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

51.3 - interventi nelle aree comprese in "Unità minima di progettazione"

Per gli interventi nelle aree comprese in unità minima di progettazione il rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia è subordinato alla redazione di un progetto di massima in scala non inferiore a 1:200 esteso a tutti gli edifici e alle aree compresi nel perimetro della unità minima di progettazione.

Il progetto di massima relativo alla unità minima di progettazione è approvato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Il progetto di massima relativo alla unità minima di progettazione deve contenere:

- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici compatibile con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
- la individuazione delle parti comuni, delle parti pubbliche o di uso pubblico, con indicazione della sistemazione, illuminazione, piantumazione, pavimentazione degli accessi, dei passaggi, dei parcheggi ed eventuali relative rampe, degli spazi scoperti;
- le relazioni e le eventuali servitù fra le varie parti;
- le modalità di intervento sugli edifici;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di valore storico, architettonico e ambientale;

- la descrizione degli interventi che per ragioni tecniche o di opportunità devono essere eseguiti unitariamente in accordo fra più proprietari;
- la suddivisione del progetto in lotti qualora se ne preveda l'attuazione per fasi;
- la indicazione della qualità e tecnica d'impiego dei materiali, dei particolari architettonici, dei colori.

Sulla base del progetto di massima possono essere presentate dagli aventi titolo richieste di concessione edilizia anche per interventi su parti degli immobili compresi nella unità minima di progettazione nel rispetto delle indicazioni progettuali del progetto di massima stesso.

51.4 - interventi su edifici non compresi in unità minima di progettazione

Per gli interventi su edifici non compresi in unità minima di progettazione si procede con una o più concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie o comunicazione di manutenzione ordinaria riferite all'insieme degli immobili, a uno o più degli stessi o a parti di essi.

All'esterno degli edifici, comprese le facciate su cortili interni, non sono consentiti interventi che modifichino la unità formale architettonica della facciata.

51.5 - documenti da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

Tutti i progetti devono essere costituiti dai seguenti elaborati:

1. planimetrie di riferimento urbanistico in scala 1:1000 - 1:500 con individuazione dell'immobile e con la denominazione delle principali vie o piazze limitrofe;
2. documentazione fotografica a colori dell'ambiente in cui l'edificio è inserito, con particolare riguardo agli edifici adiacenti, di tutte le facciate dell'edificio anche interne, dei particolari di carattere architettonico, decorativo e ambientale, dei locali interni significativi. Le fotografie in duplice copia devono avere il formato di cm 13 X 18 e riportare sul retro la data e le informazioni per l'identificazione dell'edificio;
3. rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 costituito da:
 - piante di tutti i piani compresa la copertura; il piano terra dovrà essere esteso alle aree libere di pertinenza (anche con stralcio in scala 1:100);
 - prospetti di tutte le facciate;
 - sezioni in numero sufficiente alla descrizione dell'edificio e riferite all'andamento del terreno;
 - sul rilievo devono essere indicati i materiali delle strutture e delle finiture dell'edificio e delle aree libere e gli eventuali elementi caratteristici quali volte, archi, elementi decorativi e le destinazioni d'uso in atto;
4. individuazione planimetrica delle proprietà;
5. progetto esecutivo in scala 1:50 con piante di tutti i piani comprese le coperture, sezioni e prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere; con l'indicazione dei materiali e della tecnica d'impiego dei colori; con descrizione delle finiture interne ed esterne, della sistemazione, illuminazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi ed eventuali relative rampe;
6. campionatura dei colori delle facciate e delle finiture esterne (serramenti, parapetti).
7. relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e la precisazione delle operazioni che si intendono eseguire per il restauro, il consolidamento, il risanamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione, i dati dimensionali dello stato di fatto e del progetto, le destinazioni d'uso in atto e previste.

Per gli edifici di grado primo e secondo devono essere predisposti anche i seguenti elaborati:

1. rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura in scala 1:50 anche attraverso specifici sondaggi e indagini non distruttive, onde evidenziare attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito, i materiali costruttivi delle varie strutture, il tipo e l'epoca della loro lavorazione con rilievi e descrizioni delle finiture interne e esterne significative;
2. relazione statica sulle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento specie nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali corredata se del caso da indagine geotecnica;
3. documentazione storica e storiografica.

Nel caso di richiesta di autorizzazione edilizia è sufficiente di norma la presentazione degli elaborati di cui al punto 1, 2 e 5 solo per le parti interessate.

51.6 - metodologia degli interventi

Gli interventi di recupero oltre che porsi come finalità preminente la permanenza degli attuali residenti e la rivitalizzazione del nucleo antico migliorandone anche il livello di relazione con la città nel suo insieme, devono attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero, sia esso di restauro, di risanamento, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide di tutti gli elementi compresi nella zona di recupero, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti della zona di recupero ad eccezione di quelli investiti da previsione di rinnovo totale sia architettonico che urbanistico, devono essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- l'intervento di recupero deve sempre essere riconoscibile e denunciato. Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico od alla comprensione di fenomeni storici o culturali; in tali casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali, tecniche e magisteri originali di tradizione locale.

51.7 - elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Pertanto in ogni intervento deve essere messa particolare cura affinché, con l'uso coerente di materiali e colori siano salvaguardate al massimo e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe viarie, arredi di parchi, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade, nonché le insegne, le mostre di vetrine e l'arredo interno di negozi ed esercizi pubblici che risultino realizzati entro il 1930 e gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali chioschi, cabine, sistemi di illuminazione e di segnaletica stradale.

Quando nel corso dei lavori emergessero elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve, ai sensi dell'art. 48 della Legge 01.06.1939 n. 1089, darne immediatamente avviso al Sindaco e alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie o alle Antichità per i provvedimenti di rispettiva competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono farne immediata denuncia alla Soprintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale.

51.8 - speciali adempimenti per la esecuzione degli interventi

Le imprese, cui sono affidati i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione sono tenute ad assicurare una organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli interventi previsti ed in particolare devono essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali da costruzione di tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento e restauro delle parti originarie.

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste, in corso d'opera, dalla Amministrazione Comunale.

Il direttore dei lavori provvede alla tenuta di un "diario dei lavori" corredato da rilievi e documentazioni fotografiche che deve essere messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale e consegnato alla stessa, al termine dei lavori contestualmente alla richiesta dell'autorizzazione di abitabilità.

51.9 - arredo stradale

Le tubazioni d'acquedotto, le linee elettriche, le linee telefoniche e le apparecchiature complementari devono essere gradualmente rimosse e sostituite con tubazioni interrato o sottotraccia, comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista.

Particolare cura deve essere riservata alla rete di distribuzione del gas-metano.

E' fatto divieto di ogni pubblicità stradale.

Le insegne, le targhe, i cartelli, le iscrizioni per la indicazione di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di uffici di attività artigianali saranno di norma collocate sugli infissi e serramenti o a bandiera sulle murature secondo le prescrizioni contenute nella autorizzazione edilizia rilasciata in base a progetto esecutivo in scala 1:10 corredata da documentazione fotografica, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Non è consentita la apposizione di insegne luminose con lampade fluorescenti o al neon.

La illuminazione di spazi privati contigui o in diretto rapporto visuale con spazi pubblici, di spazi privati soggetti a servitù di uso pubblico deve essere uniformata a quella pubblica nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali con sorgenti luminose collocate preferibilmente su sostegni a braccio.

51.10 - cortili e spazi ineditati

Tutti gli spazi ineditati devono essere mantenuti liberi: è vietato occuparli con costruzioni di qualsiasi genere anche provvisorie.

La rimozione dei fabbricati e manufatti classificati di grado ottavo dal P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio di concessione edilizia relativa a qualsiasi intervento su unità immobiliare della stessa proprietà, di cui costituiscono pertinenza e accessori isolati, non inseriti in un contesto unitario.

Le autorimesse rimosse possono essere ricostruite in base a progetto esecutivo esteso a tutto il cortile o spazio ineditato al fine di una adeguata dotazione dei servizi di rete, dell'arredo urbano, o della organizzazione di giardini e orti.

51.11 - pavimentazioni

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, cortili, androni e porticati devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le parti pavimentate in acciottolato o lastricato in pietra esistenti anche se non specificamente prescritto, salvo il caso nel quale le zone in acciottolato o in pietra siano ridotte a reliquati insignificanti e degradati.

E' vietato l'uso di conglomerato bituminoso o battuto di calcestruzzo per la pavimentazione di cortili, percorsi pedonali e spazi liberi.

51.12 - recinzioni

Il P.R.G. individua con specifico segno grafico i muri di recinzione da restaurare, risanare, conservare; è fatto divieto di abatterli, modificarne l'altezza o aprirvi nuove aperture con esclusione di aperture previste nell'ambito di piano di recupero.

E' vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di qualsiasi genere. La rimozione delle recinzioni esistenti nelle corti è condizione inderogabile per il rilascio di concessione edilizia di interventi su edifici della stessa proprietà, di cui ne delimitano l'area di pertinenza.

Tutte le recinzioni nuove di delimitazione delle proprietà sulle fronti stradali gli interventi su quelle esistenti, comprese quelle con fondazioni non continue, sono soggette a concessione edilizia a titolo gratuito.

La scelta dei materiali e delle tipologie a muratura piena e a muratura non piena deve essere oggetto di particolare cura per il rispetto del contesto ambientale e architettonico.

E' fatto divieto comunque di uso delle resine sintetiche, di materiali plastici, di prefabbricati, di reti metalliche.

51.13 - destinazione d'uso degli edifici

Tutti gli edifici, salvo diversa specificazione del P.R.G. devono essere destinati prevalentemente a residenza.

E' consentita la destinazione direzionale, commerciale, ad attività artigianali compatibili con la residenza e magazzini, di una quota non superiore al 49% della superficie lorda di pavimento dell'edificio o complesso di edifici oggetto di intervento edilizio comprendendo in tale quota gli insediamenti direzionali, commerciali, artigianali e di deposito già esistenti in esso.

E' comunque sempre ammessa, fatti salvi i requisiti richiesti dal Regolamento d'Igiene:

- a. la destinazione a residenza o accessori della residenza di edifici o parti di essi con destinazione agricola, direzionale, commerciale, artigianale o di magazzino;
- b. la destinazione artigianale o di magazzino di edifici o parti di essi con destinazione direzionale o commerciale.

51.14 - coperture degli edifici

Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) e con esclusione di ogni altro materiale.

La pendenza delle falde, sempre che non sia vincolata dal grado di intervento, non deve essere inferiore al 35%. Possono essere ammesse le tegole marsigliesi in laterizio per edifici ove siano preesistenti e risultino coeve e stilisticamente coerenti con i caratteri originari dell'edificio.

Sono di norma prescritte le gronde in legno o il ripristino delle gronde originarie con espresso divieto di gronde in calcestruzzo a vista o con perlature in legno, sono inoltre di norma prescritti canali di gronda con sezione semicircolare e pluviali con sezione rotonda in rame o lamiera zincata con divieto di canali e pluviali in materiale plastico.

Non sono ammessi volumi tecnici che sporgono dall'involucro esistente.

I camini e i comignoli devono essere coerenti per tipo, materiali, dimensioni e posizione alle caratteristiche dell'edificio e del tetto.

E' vietato installare più di una antenna televisiva per edificio: gli interventi di manutenzione o ristrutturazione degli edifici devono prevedere l'unificazione delle antenne esistenti.

E' consentito nei sottotetti esistenti, ove sussistono le condizioni igieniche sufficienti, l'utilizzo residenziale con altezza minima di m 2,00 e media non inferiore di m 2,70 e con divieto di nuove aperture nelle falde del tetto fatta eccezione per lucernari complanari con il manto di copertura e con superficie complessiva dei medesimi, localizzata per ciascuna falda, in misura non superiore a 1/8 della superficie della falda stessa.

51.15 - facciate degli edifici

Tutte le facciate degli edifici, qualora non sia possibile conservare l'intonaco originale, devono essere di norma intonacate con intonaco di tipo civile tinteggiato o con polvere di marmo o finite con intonaco a pietra rasa.

Sono espressamente vietati gli intonaci plastici di qualunque genere e finitura, i rivestimenti di marmo, pietra, ceramica e qualunque altro materiale che non si inserisca omogeneamente nell'ambiente circostante.

I colori delle facciate devono essere approvati dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia previa campionatura degli stessi predisposta sulle facciate.

La tinteggiatura o ritinteggiatura delle facciate, anche interne, è soggetta ad autorizzazione edilizia; essa deve essere estesa a tutta la facciata dell'edificio anche qualora lo stesso sia suddiviso fra più proprietari al fine di conservare la necessaria omogeneità.

I serramenti devono essere di norma in legno con divieto di uso di serramenti in alluminio o materiale plastico; non sono ammessi avvolgibili. I serramenti delle aperture poste ai piani terra di vetrine, di negozi, di esercizi pubblici, di locali pubblici, di laboratori possono essere in ferro colorato o in alluminio satinato secondo le prescrizioni riportate nella concessione o autorizzazione edilizia.

I serramenti, i parapetti e le opere di finitura esterna devono essere verniciati con i colori previsti dall'apposita campionatura approvata dal Consiglio Comunale e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e predisposta da tecnici qualificati.

I davanzali, contorni e voltini di ogni apertura, la zoccolatura devono essere, ove occorrono, in pietra naturale di adeguato spessore e sagomatura con piani a vista rifiniti secondo le tecniche locali, comunque non con lucidatura.

Qualora il grado di intervento ammetta la modifica dei fronti degli edifici resta comunque vietata la formazione di bowindow, di balconi e di sporti di ogni genere sui fronti prospicienti vie e piazze, mentre sono ammessi sui fronti interni dei cortili in coerenza riguardo alla forma, alla qualità e tecnica d'impiego dei materiali, ai colori con i fronti stessi.

Sui fronti prospicienti vie e piazze, in caso di modifica ammessa dal grado di intervento, può essere consentita la formazione di particolari tipologie di ballatoio e di finestra alla lombarda con balconcino a bassa sporgenza.

51.16 - altezza dei locali e dei soppalchi

I locali di abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a m 2,70 possono essere confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti anche nel caso di intervento di ristrutturazione che non comporti la sostituzione dei solai.

Sono ammesse deroghe solo nel caso in cui la rimozione dei solai per la realizzazione della altezza utile di m 2,70 comporti grave compromissione delle fronti dell'edificio.

I soppalchi non possono occupare più di 2/3 della superficie del locale, la parte sottostante deve avere un'altezza netta minima di m 2,40 e possono essere realizzati solo se compatibili con le caratteristiche storico-artistiche dell'edificio.

51.17 - obblighi di vicinato

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murario, nonché ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la sicurezza statica degli edifici attigui e a impedire le condizioni di degrado degli immobili.

Non è consentita l'aggregazione di più unità tipologiche originarie, nel caso che ciò comporti la alterazione dei caratteri fondamentali delle stesse.

E' ammessa in via eccezionale la aggregazione di unità tipologiche adiacenti ciascuna inferiore ai mq 60 di superficie utile, alla condizione che esse, nel rispetto di caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio, vengano dotate di tutti i necessari servizi.

51.18 - autorimesse

E' in facoltà del Comune promuovere direttamente a mezzo progetti esecutivi la formazione di autorimesse da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la formazione di autorimesse, non costituenti pertinenze obbligatorie di nuovi edifici o di edifici oggetto di ricostruzione facoltativa o di

ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso, sia di iniziativa privata essa viene disciplinata da specifica convenzione.

E' ammessa la formazione di autorimesse entro terra e fuori terra, nell'ambito di piani di recupero o delle unità minime di progettazione, previa rimozione dei fabbricati e manufatti classificati di grado ottavo, al fine anche di risanamento igienico, di una adeguata dotazione dei servizi a rete dei cortili e spazi inedificati, dello utilizzo condominiale degli spazi liberi nonché della organizzazione di giardini e orti.

La formazione di autorimesse è consentita allo interno di edifici oggetto di intervento di manutenzione o di ristrutturazione con mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali nel rispetto delle preesistenze ambientali e la continuità del tessuto urbano.

L'accesso alle autorimesse deve avvenire dal cortile o giardino interno e non dal fronte dell'edificio verso la via pubblica o in diretto contatto visivo con la stessa. Nel caso in cui l'edificio sia privo di pertinenze scoperte è consentito l'accesso alle autorimesse direttamente dal fronte dell'edificio verso strada o in diretto contatto visivo con la stessa a mezzo un unico accesso carrai.

TITOLO 7

caratteristiche edilizie

art. 52 - superficie minima per abitante

Nelle nuove costruzioni residenziali ad ogni abitante deve corrispondere almeno un locale di abitazione e ad ogni nucleo familiare un alloggio.

Negli alloggi per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti, e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno e di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00.

Le stanze da letto devono avere una superficie utile non inferiore a mq. 9 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

art. 53 - classificazione dei locali adibiti ad abitazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale delle persone.

Sono locali accessori dei locali di abitazione quelli nei quali la permanenza della persona è limitata a ben definite operazioni.

I locali di cui al primo comma sono suddivisi in due categorie: **A1 - A2**.

La categoria **A1** comprende:

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

La categoria **A2** comprende:

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

I locali di cui al secondo comma sono suddivisi in tre categorie: **S1, S2, S3**.

La categoria **S1** comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria **S2** comprende:

- a. scale che collegano più di due piani;
- b. corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c. magazzini e depositi in genere;
- d. autorimesse di solo posteggio;
- e. sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f. lavanderie, stenditoi e legnaie;
- g. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

La categoria **S3** comprende:

- a. disimpegni inferiori a 12 mq;
- b. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c. vani scala colleganti solo due piani;
- d. sala di macchinari con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Sindaco su conforme parere della C.E.C.

art. 54 - caratteristiche dei locali

- Per i locali di categoria **A1**:

la illuminazione deve essere naturale e diretta, adeguata alla destinazione specifica d'uso del locale;

- le finestre devono distribuire uniformemente la luce nel locale;
- la superficie finestrata apribile deve comunque essere uguale o superiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale;
- le dimensioni minime sono:
 - lineari planimetriche m 2,20;
 - superficiali mq 9;
 - cubiche mc 24;
 - altezza interna utile, cioè misurata dal pavimento al soffitto, m 2,70;

salvo disposizioni specifiche di legge.

L'altezza minima interna utile, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media minima con minimo assoluto di m 2,20.

I locali destinati a cucina possono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minore uguale o superiore a m 1,60.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura propria, con volume massimo di mc 15, quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di mc 30 e purché non risultino da questi divise con pareti fisse.

Ferme restando le disposizioni di cui ai commi precedenti la superficie minima utile abitabile degli alloggi monostanza non può essere inferiore a:

- mq 28 per alloggio monostanza per una persona;
- mq 38 per alloggio monostanza per due persone.

Per i locali di categoria **A2** fermo restando quanto stabilito per i locali di categoria A1 per ciò che riguarda la illuminazione e la superficie finestrata apribile le dimensioni minime sono:

- lineari planimetriche m 3,20;
- superficiali mq 14;
- cubiche mc 42;
- altezza interna utile m 3,00;

salvo disposizioni specifiche di legge.

Per i locali di categoria **S**:

- la illuminazione e l'aerazione può avvenire anche mediante finestre apribili su cavedi o spazi ad essi equiparabili, fatta eccezione per le centrali termiche;
- l'aerazione può avvenire a mezzo di impianti di aspirazione meccanica opportunamente dimensionati in modo da assicurare un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale stesso;

- il rapporto tra superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento del locale non può essere inferiore a 1/12;
- la superficie finestrata apribile non può comunque avere una superficie inferiore a mq 0,40;
- l'altezza interna utile non può essere inferiore a m 2,40;
- le dimensioni lineari planimetriche e superficiali non potranno essere inferiori a quelle minime stabilite dai regolamenti specifici;

salvo disposizioni specifiche di legge.

in particolare:

- a. i locali di categoria *S1* non possono avere l'accesso dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno e se sprovvisti di apertura all'esterno non possono ricevere l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- b. i locali di categoria *S2* lettera *g)* devono essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento, e, in mancanza di questi, secondo le norme fissate dallo ufficiale sanitario e dal veterinario comunale;
- c. i locali di categoria *S3* possono essere senza areazione e illuminazione diretta.

Nel computo della superficie finestrata apribile non viene tenuto conto della porzione di infisso sia pure apribile al di sotto della altezza di cm 60 misurata a partire dal pavimento del locale.

art. 55 - locali e spazi particolari

A. Locali seminterrati:

- i locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2, purché:
 1. il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore a ml 1,20;
 2. le murature perimetrali siano altresì dotate di intercapedine di larghezza pari ad 1/3 dell'altezza e con cunetta scolante più bassa del pavimento interno;
 3. quest'ultimo posi su un vespaio aerato, di spessore uguale o maggiore di cm 30, mentre la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura deve risultare inferiore al piano di posa del vespaio.
- i locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di categoria S2 purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore a m 1,20.
I locali seminterrati o interrati o a piano terreno possono essere utilizzati per autorimesse singole o per ripostigli singoli purché:
 1. l'altezza interna utile sia almeno di m 2,20;
 2. sia garantita per i ripostigli la ventilazione naturale.

B. Locali sottotetto:

I locali sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti per vani abitabili di cui al precedente articolo.

Sono non abitabili i vani sottotetto che non rispondono in tutto o in parte ai requisiti previsti per vani abitabili di cui al precedente articolo.

I vani non abitabili possono essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq 0,40, nella misura di 0,40 mq di superficie trasparente per ogni 20 mq di superficie di pavimento o di frazione di 20 mq.

I vani sottotetto non abitabili concorrono alla determinazione del volume dell'edificio per la parte posta al di sotto della linea superiore di gronda.

C. Locali comuni in edificio plurifamiliare:

Gli edifici residenziali con un numero di alloggi uguale o superiore a 15 e i complessi residenziali con pluralità di edifici aventi globalmente un numero di alloggi uguale o superiore a 15 devono essere provvisti di un locale comune.

Detto locale deve avere una superficie utile minima di mq 36 aumentata di 1 mq per ogni appartamento oltre i 15.

Detto locale deve, altresì, avere altezza minima di ml 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e di areazione pari a 1/8.

TITOLO 8

prescrizioni igienico-edilizie

art. 56 - normativa igienico-sanitaria

Non è concesso intraprendere nuove costruzioni o intervenire su quelle esistenti se non quando risultino soddisfatte tutte le condizioni che valgono a garantire la salubrità della nuova costruzione o di quella oggetto d'intervento, delle limitrofe e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente regolamento edilizio, del regolamento di igiene e fognatura, e delle altre disposizioni nazionali e regionali legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria.

art. 57 - salubrità del terreno

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Se il terreno sul quale si intende costruire è esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve procedere a conveniente e sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

art. 58 - orientamento delle costruzioni

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

art. 59 - isolamento contro l'umidità

Qualsiasi costruzione deve essere isolata dall'umidità.

I locali di categoria A1 e S1, realizzati al piano terreno, devono avere il pavimento appoggiante su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di spessore uguale o maggiore di cm 30.

I pavimenti dei locali di categoria A2 seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, essere isolate dalla umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime. L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con lo impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

art. 60 - isolamento termico e contenimento del consumo energetico per usi termici nelle costruzioni

Tutte le costruzioni da costruire o ristrutturare pubbliche e private, ad esclusione di quelle adibite ad attività industriale, artigianale o agricola, devono essere progettate e costruite in modo che presentino un coefficiente volumico globale di dispersione termica inferiore a quello fissato per tutto il territorio comunale dal Presidente della Giunta Regionale ai sensi dello art. 16 della legge 30 aprile 1976 n. 373.

Gli impianti di produzione del calore per il riscaldamento delle costruzioni di cui al comma precedente devono essere opportunamente coibentati e dimensionati per fornire una temperatura dell'aria negli ambienti non superiore a 20° C, + 1° C di tolleranza, misurata nella parte centrale dei singoli ambienti e ad una altezza di m 1,50 dal pavimento, salvo casi specifici previsti dagli art. 7 e 8 del D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052.

Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48° C, +5° C di tolleranza.

Le caratteristiche di prestazione dei componenti, la progettazione, la installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalla legge 30.04.1976 n. 373, dal relativo Regolamento di esecuzione D.P.R. 28.06.1977 n. 1052 e dai decreti ministeriali emanati in base allo art. 15 della legge n. 373/76.

art. 61 - isolamento fonico

Per tutti i locali di abitazione devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche e alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti: in ogni caso, per frequenze comprese fra i 100 e 3000 Hz:

- ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere livelli di rumorosità superiori a 70db;
- ogni impianto tecnico che può generare e trasmettere rumori (ascensore, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento, aerazione e condizionamento centralizzato, rubinetteria, fognatura verticale) non deve ammettere livelli di rumorosità superiori a 40db.

In particolare per frequenze comprese fra i 100 e i 3000 Hz:

- le pareti divisorie fra alloggi e quelle fra alloggi e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db;
- le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso alloggio devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 35 db;
- le pareti esterne degli alloggi devono assicurare un assorbimento medio di almeno 45 db.

Le strutture perimetrali delle costruzioni fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nella progettazione di costruzioni destinate ad attività industriali artigianali, direzionali e commerciali devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto alla attività specifica svolta.

art. 62 - scarico delle acque

Ai fini del presente regolamento edilizio, le acque vengono distinte nelle seguenti categorie:

- a. acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b. acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidets e di ogni altro accessorio svolgente analoga funzione, sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- c. acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d. acque inquinanti: sono quelle che tali sono considerate dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di inquinamento.

Per il deflusso delle acque di cui alla lettera a) deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Tali acque possono essere convogliate in pozzi perdenti ubicati nell'area di pertinenza della costruzione.

Per il deflusso delle acque di cui alla lettera b) deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione.

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

Tali acque devono essere convogliate in una fossa di decantazione prima di essere immesse nella fognatura pubblica.

Le acque di cui alla lettera c) devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione ed in specie della volumetria abitativa.

Detta fossa biologica deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere posta all'esterno della costruzione e ad una distanza non minore di ml 1 dalle murature perimetrali.

Per le acque di cui alla lettera d) vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare nazionale e regionale. L'allacciamento alla fognatura pubblica può essere realizzato solo mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto allo esterno della costruzione.

art. 63 - raccolta e scarico dei rifiuti solidi

Tutte le costruzioni ad eccezione delle case uni e bifamiliari devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi dimensionato in ragione delle caratteristiche - volumetriche e funzionali - delle costruzioni medesime.

Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione, deve essere dotato di accesso e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione - di sezione non inferiore a cmq 400 - con sbocco sulla sommità del tetto.

Qualora il deposito di cui al I comma sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria potrà essere assicurato da una griglia con sezione di almeno cmq 4000.

Detta griglia deve avere comunicazione diretta con l'esterno.

In ogni caso, il deposito deve avere pareti rivestite in ceramica e pavimenti in grès e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.

art. 64 - impianto igienico-sanitario

In ogni alloggio, anche monostanza, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici:

vaso, bidet, vasca da bagno, lavabo.

Tutti gli impianti suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Il vaso deve essere inoltre dotato di sifone allacciato alla rete di ventilazione secondaria.

art. 65 - impianto di smaltimento dei fumi

Ogni alloggio, anche se facente parte di costruzione fornita di impianto termico per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione della altezza della costruzione.

Ogni locale destinato a cucina deve essere munito di impianto di aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione.

Le cucine in nicchia devono essere provviste di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di categoria S1 nel caso siano privi di illuminazione e areazione diretta devono essere provvisti di impianti di aspirazione forzata che assicurino un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale stesso.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

art. 66 - rifornimento idrico

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario.

La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata e proporzionale distribuzione dell'acqua in ragione del numero di locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

TITOLO 9

prescrizioni varie sulle costruzioni

art. 67 - norme tecniche di buona costruzione

A norma della legge 2 febbraio 1974 n. 64 coloro che dirigono, eseguono lavori di costruzione o di modificazione di costruzioni devono provvedere, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte ed adatte alla loro destinazione.

art. 68 - provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Quando una costruzione o parte di essa minacci rovina o vi si compiano lavori tali da destare preoccupazioni per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco, se dalle relative constatazioni il fatto gli risulti accertato, può ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, può provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 153 del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 04.02.1915 n. 148. Quando si tratti di denuncia presentata da privati, il Sindaco può chiedere che essa sia corredata da relazione redatta da tecnico idoneo.

art. 69 - manutenzione delle costruzioni

I proprietari delle costruzioni sono obbligati a mantenere in buono stato i fronti, le gronde e i canali di gronda, i fumaioli e camini nonché i pilastri e soffitti di porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune per quanto riguarda gli intonaci, le tinteggiature dei muri, gli infissi e le vernici sia a salvaguardia dell'igiene che della sicurezza e del decoro.

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della C.E.C., ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

art. 70 - zoccolatura

Le parti basamenti dei fronti delle costruzioni devono presentare zoccolature, che le rendano resistenti all'usura e all'umidità.

Su parere della C.E.C. possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedano.

art. 71 - elementi aggettanti

Nessuna costruzione può presentare a quota inferiore a ml 3,50 dal livello dei marciapiedi aggetti di sporgenza superiore a cm 10.

Tale divieto vale anche per gli aggetti di tipo mobile o provvisorio.

La realizzazione di insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml 3,00 sul livello del marciapiede.

Nel caso di cui al comma precedente gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a quella del marciapiede sottostante diminuita di cm 40.

Le tende ed i tendoni proteggenti superfici finestate o porte che si affacciano su spazi pubblici possono avere una sporgenza pari a quella del marciapiede diminuita di cm 40 e non possono in alcuna parte essere ad una altezza inferiore a ml 2,10 a livello del marciapiede sottostante.

art. 72 - protezioni

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno 40 cm rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

art. 73 - volumi tecnici e coperture

I volumi tecnici sporgenti dalle coperture e le coperture devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Le coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche.

Le coperture devono altresì essere completate con camini - le parti delle canne fumarie emergenti dalle coperture stesse - i quali devono avere adeguate dimensioni e altezza media non superiore a ml 1,60.

art. 74 - mostre e vetrine

Le mostre e le vetrine sono parti integranti dei fronti delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

art. 75 - arredo urbano

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti d'ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale e urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche, i numeri civici, le lapidi.

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro.

L'Amministrazione comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

In tale ipotesi, i proprietari non si possono, salvo il ricorso alle tutele di legge, opporsi alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'Amministrazione comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso di cui al III comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

art. 76 - fronti delle costruzioni

I fronti delle costruzioni devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio sia riguardo alla corretta armonia delle linee sia riguardo ai materiali da impiegarsi nelle opere di rifinitura.

Non sono tollerate nelle costruzioni contigue differenze di livello fra i cornicioni inferiori a cm 60.

Non si possono eseguire su fronti delle costruzioni e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi e ornamenti di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte del Sindaco, il quale potrà anche esigere in determinati casi l'esecuzione di un campione sulla costruzione.

Quando sia richiesto da motivi di carattere ambientale, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere, su conforme parere della C.E.C., l'uso di un determinato tipo di materiale sia per i fronti che per la copertura.

Quando un edificio esistente in qualsiasi parte del territorio venga suddiviso fra due o più proprietari, ai fini estetici si continuerà a considerarlo come un solo edificio indiviso e il Sindaco accorderà la concessione alle sole riforme che si estendono a tutto il fronte e ne conservino la omogeneità, mentre la negherà a quelle che abbiano per risultato di rendere manifesto il frazionamento dell'edificio.

art. 77 - pluviali, tubazioni, fumaioli, antenne televisive

I tubi di discesa delle acque meteoriche, sulle parti prospicienti su aree pubbliche, devono essere incassati nel muro sino all'altezza di m 3,00 dal piano di spiccato, senza che le pareti della incasseratura restino a contatto con i tubi.

Di norma è vietato applicare tubazioni sulle facciate verso strada.

E' altresì vietato applicare all'esterno od incassare canne fumarie nei muri prospicienti la pubblica via. Può tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno cm 3 nella quale possa circolare l'aria.

I fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte della costruzione verso strada e devono essere solidamente costruiti; essi devono essere inoltre, possibilmente, di modello uniforme e convenientemente disposti per il loro migliore aspetto.

Per ogni nuova costruzione è prescritta la installazione di una sola antenna televisiva.

art. 78 - prescrizioni antincendio

a. prescrizioni generali;

ai fini della prevenzione degli incendi le costruzioni e le singole parti di esse devono essere progettate ed eseguite in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi, in particolare della legge 13 luglio 1966 n. 615, del regolamento di cui al D.P.R. 24 ottobre 1967 n. 1288 del D.M. 23 novembre 1967 e successiva circolare 28 maggio 1968 n. 40; della legge 27 dicembre 1941 n. 1570 e D.M. 27 settembre 1965.

b. norme per le costruzioni in legno;

le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o altro materiale di facile combustione sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

c. impianti di gas per uso domestico, uso di riscaldamento e uso industriale;

per impianti di gas per uso domestico, uso di riscaldamento e uso industriale, si devono prevedere oltre le cautele di cui alle leggi citate nell'art. 78 anche quelle di cui alla circolare ministeriale n. 78 del 14.07.1967 e le norme UNI-CIG, con particolare riguardo alle prescrizioni in materia di scarico dei prodotti della combustione, della ventilazione dei locali e della sicurezza.

d. autorimesse private;

le autorimesse private di regola devono essere dimensionate in modo da contenere un solo automezzo. La parete di fondo non deve distare pertanto più di m 6 dalla porta di accesso.

Nel caso di locali con più di un automezzo (due o tre al massimo) gli accessi devono consentire l'uscita di ogni automezzo senza spostare gli altri.

Le autorimesse private devono avere altezza non inferiore a m 2,20 ed accesso direttamente da spazio a cielo libero attraverso porte munite di serramento con fori di aerazione in alto e in basso.

Esse devono avere coperture in cemento armato, o, se in materiale laterizio, esse devono essere protette inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore.

Esse devono essere separate da eventuali locali attigui destinati ad altri usi mediante pareti senza aperture e di idonea resistenza al fuoco (cm 25 di mattoni pieni, oppure cm 15 di c.a.).

Previo parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco possono essere autorizzate autorimesse con accesso da atrio parzialmente coperto, a condizione che quest'ultimo sia idoneamente aerato attraverso ampie aperture senza serramento e che verso la parte coperta non si affaccino porte e finestre di altri locali, compresi vani scala e immondezzai.

Per ogni gruppo di 8 autorimesse, o frazione di esso, deve essere installato almeno un lavandino con rubinetto e un gruppo antincendio.

e. scale, ascensori e bocche antincendio.

Le costruzioni di altezza superiore a m 10 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

Ogni scala in edificio di oltre tre piani fuori terra deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.

Sono consentite scale "a pozzo" solo in edifici aventi non oltre quattro piani fuori terra.

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano, ma non più di quattro alloggi per piano, in edifici con meno di sette piani fuori terra.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani fuori terra deve essere non inferiore a m 1,10. Tale larghezza, se l'edificio non è dotato di ascensore, deve essere aumentata di cm 5 ogni piano servito oltre i primi due fuori terra.

La struttura portante delle scale interne in edifici plurifamiliari o collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali di abitazione e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

art. 79 - cautele da osservarsi nella esecuzione dei lavori

a. cautele contro danni e molestie;

chiunque intenda eseguire opere edilizie, deve usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle cose e deve attenuare, nei limiti del possibile, le molestie ai terzi.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con una cesata.

Se le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il concessionario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante apposita domanda con la quale si specifichi la località, la natura, la estensione e la presumibile durata dell'occupazione.

Nei casi in cui la costruzione sia isolata e non direttamente a contatto con strade, su richiesta degli interessati, il Sindaco può concedere la chiusura del luogo destinato all'opera anche in altro modo.

b. norme per la costruzione di cesate;

le cesate devono essere di aspetto decoroso, alte non meno di m 2 e costruite secondo le linee e le modalità che verranno prescritte. Le porte che si praticano nelle cesate devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Ogni angolo sporgente delle cesate lungo gli spazi di pubblico transito deve essere tinteggiato a strisce bianche e rosse per tutta la sua altezza e munito di una lampada rossa chiaramente visibile che deve restare accesa a cura e spese di chi fabbrica nelle ore corrispondenti alla illuminazione pubblica.

Contro le cesate non si possono accatastare materiali di qualsiasi genere che ne potrebbero pregiudicare la stabilità.

c. strutture provvisorie protettive;

tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, andatoie, scale di servizio, incastellature, parapetti ecc.) devono essere messe in opera con le migliori regole d'arte e in modo da prevenire qualsiasi sinistro alle persone e la caduta di materiali.

Lungo le strade e gli spazi pubblici soggetti a pubblico transito i ponti di servizio devono essere muniti di graticcio o altro idoneo materiale a superficie intera.

In particolare si devono osservare tutte le norme stabilite dai regolamenti e disposizioni per la prevenzione di infortuni e le prescrizioni che eventualmente fossero dettate. In caso di inadempienza il Sindaco può adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

d. lavori di scavo;

i lavori di scavo per far luogo ai cantinati e alle fondazioni delle costruzioni in fregio a spazi pubblici devono essere eseguiti in modo da evitare qualsiasi scoscendimento.

La eventuale manomissione di suolo pubblico comporta la rimessa in pristino a perfetta regola d'arte, pena la esecuzione del ripristino a cura del Comune e a spese dell'inadempiente.

e. ruderi monumentali e oggetti ritrovati;

qualora nelle demolizioni e negli scavi si rinvenissero ruderi di interesse archeologico o monumentale si dovrà sospendere immediatamente i lavori sino a quando il Sindaco, informato della scoperta, non rilascerà regolare permesso di prosecuzione.

Similmente, qualora durante il corso dei lavori venissero ritrovati oggetti e manufatti di valore scientifico, storico, artistico o paleontologico dovrà esserne informato il Sindaco per le incombenze di legge.

f. lavori di demolizione;

nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose e a persone e in particolare scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia alle costruzioni vicine.

Quando sia reso necessario dalla natura delle opere scaricare materiali di demolizione verso la pubblica via, i materiali stessi devono essere fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti.

g. trasporto e smaltimento di materiali provenienti da scavi e demolizioni;

i materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere trasportati in località preventivamente designate, seguendo il percorso fissato dal Sindaco.

Qualora si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'impresa edile che effettua il trasporto.

In caso che la pulizia non sia effettuata in continuità, l'impresa può essere passibile di contravvenzione.

TITOLO 10

normative speciali

art. 80 - costruzioni ed ambienti con destinazione d'uso particolare

Gli edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili, gli edifici adibiti a collettività, gli edifici adibiti ad albergo, pensioni ed attività similari, gli edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili, gli edifici adibiti ad attività ricreative sportive, associative o di culto e assimilabili, gli edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili, gli edifici adibiti ad attività produttive o di deposito sottostanno, oltre che alle norme previste dal presente regolamento edilizio, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

art. 81 - locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie e alle previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre alle norme del presente regolamento edilizio a quelle previste dalle leggi particolari relative.

art. 82 - impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui allo art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico e alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

art. 83 - rinvio a leggi speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative - legislative e regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta a leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

TITOLO 11

attività di vigilanza sulle costruzioni

art. 84 - organo competente e modalità di svolgimento della attività di vigilanza

Il Sindaco esercita la vigilanza su ogni attività che comporta trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e del programma pluriennale di attuazione, alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali e può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

Il funzionario o impiegato incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima.

Il processo verbale - sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore - deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere, eventualmente, dei provvedimenti.

art. 85 - provvedimenti del Sindaco

Il Sindaco, qualora risulti una irregolarità o un'illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi.

Detti provvedimenti a mente dello art. 15 della legge 28.01.1977 n. 10, potranno essere:

- a. nel caso di opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, la demolizione, a cura e spese del proprietario, nel termine fissato dal Sindaco con ordinanza, ovvero la acquisizione gratuita delle costruzioni e dell'area su cui insistono al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza per i fini pubblici, compresa la edilizia residenziale pubblica; l'acquisizione è sancita dal Sindaco con ordinanza motivata, vidimata e resa esecutiva dal Pretore territorialmente competente; l'ordinanza, contro la quale sono esperibili i rimedi di legge, costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione nel possesso;
- b. nel caso di opere realizzate in parziale difformità dalla concessione, la demolizione a spese del concessionario o una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità se le parti difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c. nel caso di annullamento della concessione edilizia, sempreché non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, la riduzione in pristino, una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o della parte di queste abusivamente eseguita; la valutazione, che viene compiuta dall'ufficio tecnico erariale, è notificata e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- d. nel caso di opere realizzate su suoli dello Stato o di enti pubblici territoriali da terzi in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, l'acquisizione gratuita delle opere al demanio statale o al patrimonio indisponibile degli enti pubblici territoriali ovvero, qualora l'opera contrasti con rilevante interesse urbanistico ed ambientale, la demolizione, con le modalità di cui al punto a) del presente articolo;
- e. nel caso di opere realizzate su suolo dello Stato o di enti pubblici territoriali da terzi in parziale difformità della concessione edilizia, i provvedimenti di cui al punto b) del presente articolo; la sanzione è, però, comminata dallo Stato o dall'ente pubblico interessato.

Nell'ipotesi sub a) se l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non può essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del concessionario.

art. 86 - sanzioni penali

Salvo quanto stabilito da leggi sanitarie o da altre leggi speciali e salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni del precedente articolo a mente dello art. 17 della legge 28.01.1977 n. 10 si applica:

- a. per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive, contemplate dalle leggi urbanistiche, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione, l'ammenda fino a due milioni di lire;
- b. per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza della concessione ovvero per la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione ovvero per l'inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a cinque milioni di lire.

TITOLO 12

disposizioni transitorie e finali

art. 87 - adeguamento delle costruzioni preesistenti

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alle norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente regolamento edilizio.

art. 88 - antenne Radio e Televisione

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 5 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio.

art. 89 - efficacia delle concessioni edilizie già rilasciate

Le concessioni edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio rimangono salve.

art. 90 - abrogazione di norme preesistenti

Dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie a quelle del presente R.E. o con esso incompatibili.

art. 91 - deroghe alle prescrizioni del regolamento edilizio

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti organi ai sensi dell'art. 1 lett. 1 del D.P.R. 15.01.1972 n. 8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in contrasto con il presente regolamento solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

art. 92 - entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento edilizio entra in vigore dopo l'approvazione da parte della Giunta Regionale della Lombardia e la conseguente pubblicazione allo Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

La pubblicazione del R.E. deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione da parte della Giunta Regionale della Lombardia.

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA O AD AUTORIZZAZIONE	ELENCO DEI DOCUMENTI A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CUI ALLO ART. 8 DEL R.E.																												
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	n	n	o	p	q	r	s	t	u	v	w	x	y	z	a	b	
A1 <i>lottizzazioni di aree</i>	vedere art. 28 legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni vedere art. 36 legge Regione Lombardia 15.04.1975 n.51 vedere art. 12-13 legge Regione Lombardia 05.12.1977 n. 60 vedere legge Regione Lombardia 02.11.1978 n.63																												
A2 <i>opere di urbanizzazione</i>
B1 <i>nuove costruzioni residenziali</i>
B2 <i>altre nuove costruzioni</i>
C <i>mutamento di destinazione d'uso</i>
D <i>demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti</i>
E <i>ricostruzioni</i>
F1 <i>restauri</i>
F2 <i>risanamenti conservativi</i>
G <i>ristrutturazioni</i>
H <i>ampliamenti e sopraelevazioni</i>
I <i>apertura di nuove cave e riattivazione di quelle esistenti</i>
L <i>opere inerenti impianti di captazione di acque</i>
M <i>costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate recinzioni prospicienti, spazi d'uso pubblico, opere provvisoriale</i>
N <i>scavi, rinterrati, muri di sostegno e rilevati in genere</i>
O <i>apertura e modifica di accessi privati sulle vie e strade pubbliche o su aree aperte al pubblico transito</i>
P <i>realizzazione e modifiche di parchi, giardini e complessi alberati pubblici e privati</i>
Q <i>realizzazioni e modifiche di chioschi permanenti e provvisori, di impianti fissi o mobili su area pubblica o privata o demaniale</i>
R <i>cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari in genere</i>
S <i>rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni e anche di interni per fabbricati aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente</i>
T <i>realizzazioni e modifiche di tettoie, pensiline, verande, balconi, di tende all'esterno degli edifici o aggettanti su spazio pubblico, di serramenti esterni, di vetrine</i>
U <i>collocamento di insegne, mostre, cartelloni o affissi pubblicitari ed indicatori</i>
V <i>installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti</i>
Z <i>opere di manutenzione ordinaria di cui allo art. 5 lettera a9, a10, a11, a12</i>
W <i>opere di manutenzione straordinaria</i>
X <i>apertura di strade private</i>

1 - nulla osta dello Ufficio del Genio Civile

2 - convenzione fra gli utenti della strada per la manutenzione

appendice

Richiamo a disposizioni generali di legge, di regolamenti, di piano regolatore.

Ad integrazione del presente regolamento si richiamano in particolare ed a titolo semplificativo, oltre le norme del Codice Civile, le seguenti disposizioni legislative e regolamentari, nonché tutte le eventuali successive modifiche ed integrazioni:

- Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge Regione Lombardia 15 aprile 1975 n. 51 (disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico) e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge 18 aprile 1962 n. 167 (disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 22 ottobre 1971 n. 865 (programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942 n. 1150; 18 aprile 1962 n. 167; 29 settembre 1964 n. 847);
- Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (norme per la edificabilità dei suoli);
- Legge Regione Lombardia 5 dicembre 1977 n. 60 (norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in materia di edificabilità dei suoli) e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regione Lombardia 02.11.1978 n. 63 (nuove procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi ed altre disposizioni in materia di disciplina urbanistica);
- Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (tutela delle cose di interesse artistico e storico); legge 29 giugno 1939 n. 1497 (protezione delle bellezze naturali) e Regio Decreto 3 giugno 1940 n. 1357 (regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939 n. 1497), e relativi Decreti di vincolo;
- Piano Regolatore Generale e relative norme di attuazione;
- Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (approvazione del Testo Unico delle leggi sanitarie);
- Legge Regione Lombardia 19 agosto 1974 n. 48 (norme per la disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto);
- Legge 10 maggio 1976 n. 319 (norme per la tutela delle acque dall'inquinamento);
- Legge 13 luglio 1966 n. 615 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico) e regolamenti di esecuzione della stessa, approvati con D.P.R. 24 ottobre 1967 n. 1288 e D.P.R. 15 aprile 1971 n. 322;
- Legge 30 aprile 1976 n. 373 (norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici);
- Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1976 n. 373, D.P.R. 28.06.1977 n. 1052;
- Legge 27 dicembre 1941 n. 1570 (norme per l'organizzazione dei servizi antincendio) e Decreto Ministeriale 27 settembre 1965 (determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi);

- RR.DD. 16 novembre 1939 nn. 2230,2231,2232,2233,2234,2235 (norme per la accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico, per l'accettazione delle calce, per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione, per l'accettazione dei materiali laterizi, per l'accettazione dei materiali di pavimentazione, per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle comuni costruzioni edilizie); legge 26 maggio 1965 n. 595 (caratteristiche tecniche e requisiti dei leganti idraulici); legge 5 novembre 1971 n. 1086 e D.M. 16 giugno 1976 (norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);
- Legge 02.02.1974 n. 64 (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- R.D. 11.12.1933 n. 1775 (testo unico sulle acque e impianti elettrici);
- R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.P.R. 27.04.1955 n. 547; D.P.R. 07.01.1956 n. 164; D.P.R. 19.03.1956 n. 302) e successive modifiche ed integrazioni;
- Norme generali per l'igiene del lavoro (D.P.R. 19.03.1956 n.303) e successive modifiche ed integrazioni;
- Disposizioni legislative e regolamentari per la progettazione di scuole, ospedali, cimiteri, edifici industriali, locali di pubblico spettacolo ed altri impianti speciali;
- Regolamento comunale di fognatura;
- Regolamento comunale di Igiene;
- Regolamento comunale di Polizia Urbana;
- Testo Unico della legge comunale e provinciale e relativo regolamento.