

CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELL'ADUNANZA N. 383

29 luglio 1999 – ore 9,30

PRESIDENZA

Presidente Sergio DEORSOLA

Vice Presidente Andrea FOCO

Nel giorno 29 luglio 1999 alle ore 9,30 in Torino – nel Palazzo Lascaris, Via Alfieri n. 15 – sotto la Presidenza del Presidente Sergio DEORSOLA e del Vice Presidente Andrea PEANO e Francesco TOSELLI, si é adunato il Consiglio Regionale come dall'avviso inviato nel termine legale ai singoli Consiglieri.

Sono presenti i Consiglieri:

ANGELERI – ANGELI – BERTOLI – BODO – BORTOLIN – BOTTA – BURZI – CASARI – CASONI – CAVALIERE – CAVALLERA – CHIEZZI – COTTO – D'AMBROSIO – DEORSOLA – DUTTO – FERRERO – FOCO – GALLI – GATTI – GHIGLIA – GHIGO – GOGLIO – GRASSO – GRIFFINI – LEO – MANCUSO – MANICA – MARENGO – MASARACCHIO – MIGHIETTI – MONTABONE – MORO – ORRU' – PAPANDREA – PEANO – PICCHIONI – PICHETTO – GRATIN – RACHELLI – RIBA – RIGGIO – RUBATTO – SALERNO – SCANDERSEBECH – SIMONETTI – SPAGNUOLO – SUINO – TOSELLI – VAGLIO – VIGLIETTA – VINDIGNI.

Sono in congedo i Consiglieri:

BELLINGERI – BENSO – FARASSINO – GALLARINI – MAJORINO – MINERVINI – ROSSI – ROSSO.

Non é presente il Consigliere:

SAITTA.

(o m i s s i s)
(548 – c.r. 9691)

Proposta di deliberazione n. 406: “Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 relativa a (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1997, n. 56 ‘Tutela ed uso del suolo’)”.

Il punto 5) all'ordine del giorno reca: **Esame proposta di deliberazione n. 406: “Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della**

legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 relativa a (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 ‘Tutela ed uso del suolo’)”.

(O m i s s i s)

Tale deliberazione, così emendata, nel testo che segue, é posta in votazione per alzata di mano ed **approvata** con il seguente esito: presenti e votanti n. 45 Consiglieri, voti favorevoli n. 43, astenuti n. 2.

Il Consiglio regionale

Premesso che:

- il Consiglio regionale ha ritenuto di attuare le prescrizioni dell’articolo 97, commi settimo e ottavo, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni;

- il rilevante periodo di tempo intercorso tra la formulazione della prescrizione di legge ed il momento in cui le si é data concreta attuazione ha determinato la necessità di intervenire con modalità diverse da quelle in origine stabilite, tenuto conto delle numerose modificazioni introdotte dalla legislazione statale nella disciplina in argomento;

vista la legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, (*Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 ‘Tutela ed uso del suolo’*) ed in particolare l’articolo 3;

sentita la competente Commissione consiliare,

d e l i b e r a

1) di approvare il regolamento edilizio tipo allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante, composto da:

1. introduzione;
2. istruzioni generali e puntuali per la compilazione;
3. testo comprendente n. 71 articoli (n. 70 articoli, n. 1 articolo – *art. 27 bis* - relativo a disposizioni transitorie), n. 10 allegati, n. 1 appendice all’articolo 31;
4. certificato con gli estremi di approvazione;

2) di dare atto che il presente provvedimento esplica la sua efficacia ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 3, comma 5 della l.r. 19/1999 dall’approvazione e relativa pubblicazione del Regolamento comunale tipo di igiene e comunque a partire dal 1 gennaio 2000.

REGOLAMENTO EDILIZIO
TIPO

INTRODUZIONE

In tempi recenti sono venute a configgere due diverse impostazioni, o meglio, “filosofie”, della regolamentazione edilizia: la prima, tradizionalmente acquisita, basata sull'imposizione di vincoli e limitazioni non correlate ad alcuna garanzia di risultato in merito alla qualità tecnica ed estetica delle costruzioni, ma ispirata da finalità di controllo, la seconda, attuale ed in fase di evoluzione, imperniata sulla convinzione che il prodotto edilizio deve rispondere a precisi requisiti prestazionali, allo scopo di conseguire obiettivi di qualità.

L'opzione formale che introduce la nuova impostazione é, a buon conto, rappresentata dalla direttiva 89/106/CEE emanata dal Consiglio della Comunità Europea il 21 dicembre 1988 per assicurare che la realizzazione dei prodotti da impiegare nelle opere di edilizia e di ingegneria civile rispetti alcuni requisiti essenziali codificati, inerenti alla sicurezza, alla curabilità, al risparmio energetico, agli aspetti economici, alla tutela dell'ambiente, alla protezione contro elementi inquinanti, ecc..

Le disposizioni della direttiva in questione sono poi state trasferite, in generale, al prodotto edilizio ed a tutte le opere e manufatti da realizzare, con il sostegno di numerose leggi e direttive di settore emanate dagli Stati membri della Comunità Europea, tra cui l'Italia, e con il costante affinamento delle tecniche applicative raccomandate dagli enti per l'unificazione e standardizzazione (UNI, CEN, ecc.).

Il più recente indirizzo porta quindi ad esprimere la disciplina regolamentare mediante l'individuazione dei requisiti prestazionali che il prodotto edilizio deve possedere per rispondere a determinate proposizioni esigenti ordinate per campi di applicazione; ne consegue che la qualità é da intendere quale livello di congruenza tra il dato di progetto e ciò che viene realizzato, secondo la sequenza logica: proposizione di esigenza, richiesta di requisito, fornitura di prestazione, metodo di verifica o di prova in opera.

La qualità non rappresenta quindi un concetto di eccellenza, ma di rispondenza dell'oggetto (manufatto, impianto, ecc.) alle specifiche di prestazione stabilite da leggi di settore o da norme comunali ad esse conformi.

Il modo di procedere sopra delineato comporta l'individuazione di requisiti-obiettivo, in sostituzione delle usuali prescrizioni, per quanto concerne le esigenze primarie connesse alla sicurezza, alla salubrità, alla fruibilità; l'identificazione delle esigenze minimali da parte della Pubblica Amministrazione e la scelta delle modalità tecnologiche necessarie al loro soddisfacimento da parte dell'operatore si fondono quindi in un processo evolutivo che, una volta definite le proposizioni esigenti, consente di raggiungere gli obiettivi prestazionali con i mezzi più attuali e le più sofisticate tecniche disponibili.

Per contro, i regolamenti tipo basati sull'impostazione esigente-prestazionale risultano di complessa formulazione, dovendo sviluppare tematiche di settore prettamente specialistiche, e sono soggetti a due tipo di inconvenienti: o risultare molto simili ad un compendio di norme di buona costruzione, se non si spingono oltre un certo livello di approfondimento, oppure ad un trattato di fisica tecnica, se tale livello di approfondimento é conseguito. Da una parte si sconta la banalizzazione, dall'altra la complessità: in entrambi i casi la gestione é sicuramente difficile, come insegnano le

travagliate esperienze di altre regioni, nelle quali studi di avanguardia non hanno avuto sbocchi operativi.

Ancora, non bisogna dimenticare che molte delle proposizioni esigenziali trovano fondamento nella tutela della salute ed investono tematiche che, più propriamente, possono trovare adeguata disciplina nel Regolamento di Igiene dei Comuni ed essere quindi standardizzate nel testo che la Regione sta approntando in materia; analogamente, occorre tener conto che il conseguimento dei requisiti prestazionali individuati riguarda l'attività dei tecnici, degli impiantisti, degli installatori che sono comunque, ciascuno nel proprio campo applicativo, vincolati al rispetto delle leggi e direttive vigenti, indipendentemente dalla presenza di norme ripetitive o integrative nei regolamenti edilizi.

In Piemonte, considerando la composizione dell'insieme dei comuni, la prevalenza di quelli di ridotte dimensioni di popolazione, l'organico insufficiente di molti apparati tecnici comunali e la diffusa situazione di inadempienza all'obbligo di formazione del Regolamento Edilizio, si preferisce scegliere una terza via: fornire uno strumento, quale il presente Regolamento Tipo, immediatamente convertibile alla gestione e sostenuto da specifiche norme di legge per la semplificazione delle procedure di approvazione, privilegiando la connotazione operativa rispetto all'approfondimento scientifico. Ciò non deve comunque essere percepito né come indizio di superficialità né come atteggiamento di sottovalutazione dell'importanza di una tendenza culturale che, sicuramente, in futuro, troverà ampia diffusione e concreti riscontri.

Infatti, in linea con quanto affermato, il testo del Regolamento Tipo definisce i requisiti delle costruzioni in relazione ad una serie di esigenze ed introduce la normativa di settore ad esse riferita, demandando alla iniziativa che si esercita nell'ambito della autonomia comunale la possibilità di predisporre una disciplina più puntuale e di fissarne le modalità applicative e di verifica (v. Istruzioni Generali), in conformità alle leggi vigenti che regolano la materia.

Tale impostazione che, nell'immediato, privilegia la valenza amministrativa della normativa regolamentare e quindi l'immediatezza di applicazione, lascia alla Regione la possibilità di fornire, in futuro e per gradi, una serie di approfondimenti tramite la diffusione di criteri ed indirizzi che introdurranno una fase evolutiva nell'impiego dei regolamenti, particolarmente in materia di requisiti prestazionali: ciò equivale a sostenere che, in un primo tempo, deve essere conseguito l'obiettivo di dotare rapidamente tutti i comuni del Piemonte di norme sufficienti per regolare l'attività edilizia e, successivamente, quello di affinarle secondo il "trend" più avanzato.

A riprova della considerazione per le tematiche descritte, si sottolinea che nell'Appendice é contenuto lo schema di censimento dei più frequenti adempimenti necessari per ottemperare alle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione degli incendi, ad uso di pro memoria per i tecnici progettisti e per i tecnici comunali.

Non esistono quindi preclusioni a forme disciplinari innovative, ma soltanto fasi di approccio gradualmente alla soluzione di un problema tecnico-amministrativo rilevante per

l'intera comunità regionale, nel convincimento che tale sia il percorso più conveniente da seguire.

INTRODUZIONI GENERALI

PREMESSA

La Regione ha dovuto tener conto, nella predisposizione del Regolamento Edilizio Tipo, delle forti differenze che esistono tra i comuni del Piemonte, per situazione demografica e geografica, vocazioni economiche, caratteristiche dei nuclei edificati ed esigenze di tutela.

Il Regolamento Tipo, indirizzato alla totalità dei comuni, disciplina quindi solo i temi che la Regione ritiene debbano essere trattati come contenuto "minimo" del Regolamento, non esaustivo del potere regolamentare del Comune, che potrà opportunamente integrarlo con norme finalizzate a conseguire una migliore qualità del prodotto edilizio, secondo le esigenze e nel rispetto delle diverse tradizioni locali.

1. STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

- *Il Regolamento Edilizio Tipo é composto da:*

1. testo:

- n. 71 articoli;*
- n. 10 allegati;*
- n. 1 appendice all'art. 31.*

2. certificato:

- n. 1 estremi di approvazione del regolamento.*

3. parti fuori testo:

- istruzioni generali per la compilazione;*
- istruzioni puntuali per la compilazione di singoli titoli, articoli o di parti del testo, espresse sotto forma di prescrizioni, suggerimenti, annotazioni, esempi e citazioni di leggi.*

2. CARATTERISTICHE E MODALITA' DI UTILIZZO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

2.1 L'articolato é suddiviso in otto titoli:

- 1. il contenuto dei titoli II, III, VI, VII, VIII é cogente e le sole integrazioni e modificazioni consentite, senza pregiudizio della conformità al testo tipo, sono quelle prescritte o suggerite nelle istruzioni in calce ai singoli articoli;*
- 2. in via transitoria e senza pregiudizio della conformità al testo tipo, le definizioni dei parametri edilizi riportate al titolo III sono sostituite, mediante ricorso a semplice norma di rinvio (cfr.: art. 27 bis nel testo e relative istruzioni), da quelle eventualmente contenute nel Piano Regolatore Generale vigente (cfr.: art. 12 della legge regionale n. 19, (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo').*

2.2 Gli argomenti trattati nei titoli I, IV e V debbono essere inseriti nel Regolamento Edilizio, fermo restando che il contenuto del testo tipo é suscettibile, salva specifica diversa indicazione riportata nelle ISTRUZIONI in calce ai singoli articoli:

- 1. dei completamenti, delle integrazioni e delle modificazioni prescritti o suggeriti nelle istruzioni in calce ai singoli articoli.*
- 2. delle modifiche relative all'aggiunta di commi e/o articoli finalizzati alla disciplina di altre fattispecie, qualora siano giudicati insufficienti il testo o la proposizione degli argomenti e si ritenga di doverli integrare al fine di conseguire una formulazione soddisfacente per le esigenze locali;*
- 3. delle modifiche relative alla sostituzione e/o soppressione di commi e/o articoli, ove, per esigenze originate da situazioni locali, si renda necessario procedere ad una diversa impostazione della normativa;*
- 4. in tutti i casi sopra elencati non vi é pregiudizio per la conformità al testo tipo, purché le modifiche non risultino in contrasto con altre parti di esso o con leggi e direttive vigenti.*

2.3 Le misure di entità fisiche e geometriche indicate negli articoli dei titoli IV e V devono ritenersi "valori di soglia suggeriti", che il Comune, salvo diversa indicazione fornita nelle istruzioni, può modificare per migliorarne la rispondenza alle esigenze locali; analogamente, la scelta degli argomenti trattati negli articoli in questione é effettuata dalla Regione tenendo conto di una gamma di esigenze di "media configurazione": il Comune può quindi modificare tale scelta intervenendo con la finalità di conseguire sia la miglior completezza sia gli auspicabili affinamenti, indirizzati, in particolare, alla salvaguardia dei valori estetici e di quelli ambientali. Nel caso in cui siano soppressi, modificati o aggiunti alcuni articoli nei titoli IV e V, dovrà, ovviamente, essere posta particolare attenzione al fine di mantenere il coordinamento tra le varie parti del testo.

2.4 *L'utilizzo dei modelli contenuti negli "Allegati", dell' "Appendice all'art. 31" e del certificato riportante gli "Estremi di Approvazione del Regolamento" é regolato dalle istruzioni puntuali riportate in calce ai medesimi; al fine della conformità al testo tipo sono obbligatorie l'adozione dei modelli e la compilazione del certificato sopra menzionati; qualora, in corso di redazione, si decida di sopprimere l'art. 31 e di sviluppare altrimenti il suo contenuto, anche l' "Appendice" ad esso relativa sarà soppressa dovendo i riferimenti legislativi e lo schema di adempimenti trovare più idonea e puntuale collocazione nel nuovo testo proposto dal Comune.*

2.5 *Il Comune che si dota dei cosiddetti "Piano del Colore", "Piano dell'Arredo Urbano", "Piano del Verde", "Piano della Rete Viaria" ecc., per disciplinare specifici aspetti del proprio territorio urbano ed extraurbano, inserisce delle statuizioni del Regolamento Edilizio, aggiungendo titoli ad hoc di contenuto completamente libero (v. paragrafo 3) e sopprimendo gli articoli contenuti nel testo tipo relativi agli argomenti trattati: anche in tal caso non vi é pregiudizio per la conformità al testo regionale tipo, alle stesse condizioni espresse nel paragrafo 2.2.*

2.6 *Particolare attenzione deve essere posta nel confrontare i contenuti del testo regionale tipo con quelli delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e del Regolamento di Igiene vigenti nel Comune, onde evitare sovrapposizioni di norme o contrasti fra norme.*

3. EVENTUALE INSERIMENTO DEI TITOLI CONCERNENTI:

PIANO DEL COLORE

PIANO DELL'ARREDO URBANO

PIANO DEL VERDE

PIANO DELLA RETE VIARIA

3.1 *Il titolo o i titoli relativi ad uno o più degli argomenti sopra elencati sono di contenuto totalmente libero e possono essere inseriti dal Comune nel Regolamento Edilizio, senza pregiudizio per la conformità al testo regionale tipo, ove ritenga opportuno disciplinare puntualmente le fattispecie elencate, correlandone la normativa al proprio contesto territoriale, ambientale, urbanistico, edilizio, storico.*

3.2 *Il piano del colore definisce e prescrive, anche sulla base di indagini condotte sul patrimonio edilizio esistente:*

- 1. gli elementi cromatici che debbono caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni del territorio;*
- 2. le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;*
- 3. il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.*

3.3 *Il piano dell'arredo urbano é la progettazione complessiva e coordinata degli spazi,*

realizzata anche avvalendosi dei risultati di specifiche indagini condotte sulla situazione esistente, (v. ad esempio il catalogo dei beni culturali architettonici di cui alla legge regionale 14 marzo 1995, n. 35); il piano definisce le caratteristiche funzionali, dimensionali e formali degli impianti, dei manufatti e degli oggetti posti sul suolo pubblico, quali: recinzioni, pavimentazioni, panchine, pensiline, corpi luminosi, insegne, chioschi e simili; le prescrizioni normative sono preordinate ad assicurare il coordinamento estetico delle componenti dell'arredo e l'armonizzazione di quest'ultimo con i caratteri dell'ambiente. In particolare, il piano deve essere elaborato nel rispetto della vigente normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

3.5 Il piano della rete viaria, in coerenza con le scelte di tracciato e con i vincoli definiti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune, disciplina la tipologia delle strade urbane con riferimento alle dimensioni della sezione, alle caratteristiche dell'arredo, alla presenza di eventuali manufatti per la separazione dei flussi di traffico, di alberate, di marciapiedi o di banchine laterali, all'imposizione di eventuali fasce di rispetto, nonché in relazione alla presenza di tutti gli impianti che impegnano la sede viaria.

3.6 I piani sopra elencati hanno valenza di disciplina amministrativa e non possono, in ogni caso, costituire integrazione o sostituzione della potestà normativa che le vigenti leggi riservano agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

4. APPROVAZIONE O ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

4.1 Il Comune che intenda dotarsi di un Regolamento Edilizio conforme a quello regionale tipo, ne approva il testo secondo la procedura di legge – vale a dire l'articolato, gli allegati, l'appendice (ove non decida di sopprimerla: v. istruzioni puntuali in calce all'art. 31 ed all'appendice stessa) – e certifica tale approvazione compilando l'apposito modulo finale; per quanto concerne l'utilizzo del testo tipo si presentano, di massima, le seguenti opzioni operative, in ordine crescente di completezza e di complessità:

- 1. completamento delle “parti in bianco”, aggiunta dei commi con le norme integrative prescritte ed eventualmente, suggerite nelle istruzioni;*
- 2. completamento delle “parti in bianco”. Aggiunta dei commi con le norme integrative prescritte e suggerite nelle istruzioni, integrazione e modifica dei titoli IV e V secondo quanto indicato nelle istruzioni generali;*
- 3. completamento delle “parti in bianco”, aggiunta dei commi con le norme integrative prescritte e suggerite nelle istruzioni, integrazione e modifica dei titoli IV e V secondo quanto indicato nelle istruzioni generali, inserimento di titoli ad hoc (Piani del Colore, dell'Arredo Urbano, del Verde, della Rete Viaria, ecc.);*

sono possibili, evidentemente, opzioni intermedie tra quelle indicate; il Comune può, altresì, riportare nel proprio testo anche parte delle istruzioni puntuali

predisposte per i singoli articoli, precisamente quelle con valenza di citazione di legge o di esempio, identificandole come “note”.

4.2 Il Comune che decida di non avvalersi del testo regionale tipo o di avvalersene solo in parte, senza seguire le istruzioni impartite, adotta il Regolamento Edilizio e lo sottopone all’approvazione della Regione, secondo la procedura di legge; anche in questo caso é però obbligatoria l’adozione delle definizioni di cui al titolo III del testo tipo, come da disposizioni di legge (cfr.: art. .12, l.r. 19/1999), ferma restando la possibilità di ricorrere, in via transitoria, ad una norma di rinvio ai contenuti del Piano Regolatore Generale.

5. COORDINAMENTO CON LEGGI CHE DISPONGONO IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA

5.1 Il Regolamento Tipo é stato predisposto prescindendo dalle diverse modalità di organizzazione ed operatività che i singoli comuni, in totale autonomia, potranno darsi in applicazione delle norme sulla semplificazione amministrativa. Sarà quindi compito del Comune, in sede di coordinamento, assumere i necessari provvedimenti per rendere coerente il Regolamento con il proprio assetto organizzativo: le modifiche apportate in conseguenza al Regolamento sono considerate conformi al testo tipo.

COMUNE DI

MARGARITA

PROVINCIA DI CN

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1** Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- Art. 2** Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3** Attribuzione della Commissione Edilizia

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO II – ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)

Art. 6 Certificato di destinazione urbanistico (C.D.U.)

Art. 7 Domanda di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia e progetto Municipale

Art. 8 Rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

Art. 9 Diniego di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori

Art. 11 Voltura di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

TITOLO III – PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Art. 14 Altezza della costruzione (H)

Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della Costruzione dal ciglio stradale (Ds)

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Art. 20 Volume della costruzione (V)

Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)

Art. 22 Superficie territoriale (St)

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)
Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

TITOLO IV – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 28** Salubrità del terreno e della costruzione
Art. 29 Allineamenti
Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde
Art. 31 Requisiti delle costruzioni
Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni
Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
Art. 34 Interventi urgenti
Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

TITOLO V – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Art. 36** Altezza interna dei locali abitativi
Art. 37 Antenne
Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari
Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 40 Cortili e cavedi
Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione
Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
Art. 43 Muri di sostegno
Art. 44 Numeri civici
Art. 45 Parapetti e ringhiere
Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 47 Passi carrabili

- Art. 48** Passi ciclabili
- Art. 49** Portici e “pilotis”
- Art. 50** Prefabbricati
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private
- Art. 58** Terrazzi

TITOLO VI – ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 59** Prescrizioni generali
- Art. 60** Richiesta e consegna di punti fissi
- Art. 61** Disciplina del cantiere
- Art. 62** Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 63** Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
- Art. 64** Scavi e demolizioni
- Art. 65** Rinvenimenti
- Art. 66** Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

TITOLO VII – VIGILANZA E SANZIONI

- Art. 67** Vigilanza e coercizione
- Art. 68** Violazione del regolamento e sanzioni

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

Art. 70 Deroghe

ALLEGATI

Modello 1 Certificato Urbanistico (C.U.)

Modello 2 Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Modello 3 Relazione Illustrativa del Progetto Municipale

Modello 4 Concessione Edilizia

Modello 5 Autorizzazione Edilizia

Modello 6 Comunicazione di Inizio dei Lavori

Modello 7 Comunicazione di Ultimazione dei Lavori

Modello 8 Richiesta della verifica finale e del certificato di abitabilità

Modello 9 Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole

Modello 10 Certificato di abitabilità

APPENDICE ALL'ART. 31

1. Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 31.
2. Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 31.
3. Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi.

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 **Oggetto del regolamento Edilizio (R.E.)**

1. Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), disciplina:

- a) La formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- b) Gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
- c) I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- d) L'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
- e) Le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- f) L'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
- g) La vigilanza e le sanzioni.

2. Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti.

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

- 1.** La Commissione Edilizia é l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
- 2.** La Commissione é composta dal Sindaco o dall'Assessore suo delegato che la presiede, e da 6 (sei) componenti, eletti dal Consiglio comunale.

3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo dee essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
 - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
 - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza é dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.
10. Nella Commissione dovrà essere data rappresentanza al principale Gruppo Consigliare di minoranza.
11. Tutte le nomine dovranno avvenire a maggioranza assoluta.

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
 - a) il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie e loro vari enti, i progetti di opere pubbliche, il rilascio di concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;

- b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
 3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale – ciascuno nell'ambito delle proprie competenze – hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
 - a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - b) convenzioni;
 - c) programmi pluriennali di attuazione;
 - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
 - e) modalità di applicazione del contributo di concessione.

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi é interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio

dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà – con le stesse modalità decisionali – di convocare e sentire i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazione o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
11. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi alla concessione o all'autorizzazione.

TITOLO II

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

2. Il certificato urbanistico é rilasciato dall'Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali é assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui é compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
 - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
 - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.U. é redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il C.D.U. é rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali é assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui é compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) le modalità d'intervento consentite;
 - d) la capacità edificatoria consentita;
 - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.D.U. é redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 7**Richiesta di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia e progetto municipale.**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale la concessione o l'autorizzazione per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia é composta dei seguenti atti:
 - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità del richiedente
 - 2) numero del codice fiscale – o della partita IVA nel caso si tratti di Società – del proprietario e del richiedente;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
 - c) progetto municipale.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. A), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale é formato dai seguenti atti:
 - a) Estratto della mappa catastale;
 - b) Estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) Rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 – 1:50 se

necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

- d)** Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - e)** Documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
 - f)** Simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
 - g)** Planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
 - h)** Piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - 1.** Le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2.** Le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3.** I prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4.** I particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - 5.** Nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
 - i)** Relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli dei volumi e delle superfici.
- 5.** Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni

tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
7. La richiesta di variante alla concessione o alla autorizzazione edilizia segue la stessa procedura ed é corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 8 Rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

1. Le concessioni edilizie e le autorizzazioni edilizie sono rilasciate dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate sono pubblicate all'albo pretorio del Comune e sono annotate nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. Le concessioni e le autorizzazioni devono contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di concessione ed autorizzazione);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, é allegato alla concessione e all'autorizzazione, della quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile é situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale é richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimenti ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;

- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di concessione;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di concessione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte alla concessione o all'autorizzazione;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9 Diniego di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

1. Il diniego della concessione edilizia è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio della concessione.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego dell'autorizzazione edilizia.

Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori

- 1.** Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
- 2.** La comunicazione é redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
 - a)** la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
 - b)** i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
- 3.** Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
- 4.** Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
- 5.** Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 11 Voltura di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia

- 1.** Il trasferimento della concessione o dell'autorizzazione ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
- 2.** L'istanza di voltura é corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo alla concessione o all'autorizzazione.
- 3.** La voltura della concessione o dell'autorizzazione é rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore concessione o autorizzazione per le opere mancanti, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

TITOLO III

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio é quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggono i requisiti tecnico – funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda é dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra é rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato é data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, é convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. Art. 18), al netto di eventuali soppalchi, l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato é l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che é necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e / o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 14 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], é la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione é il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico – funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti

dell'edificio, con esclusione di rampe, scale, e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 16 **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali, in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

Art. 17 **Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 18 **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati, é la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai “bow window” ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - g) ai cavedi.

Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati, é la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all’art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all’altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tanti, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20 **Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metro cubi, é la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra é quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale é situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 21 **Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e / o asservibile alle costruzioni realizzate e / o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e / o previste.

Art. 22 **Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e / o previste.

Art. 23 **Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura é il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e / o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc / Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e / o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24 **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e / o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul / Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e / o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. 25 **Indice di utilizzazione territoriale (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e / o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul} / S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e / o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 26 **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria é dato dal rapporto tra il volume edificato e / o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V / S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e / o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. 27 **Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale é dato dal rapporto tra il volume edificato e / o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V / S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e / o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 27 bis **Disposizione transitoria**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 13 – 14 – 16 – 17 – 20 - continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28 **Salubrità del terreno e della costruzione**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento é dato dall'Organo competente in materia igienico – sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare é umido e / o soggetto alle infiltrazioni di acque sotteranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli

accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e / o alle strutture sovrastanti.

4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superficie a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Art. 29 Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti é quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti,

siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi é tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 31 Requisiti delle costruzioni

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono confermarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alla sotto riportate esigenze di:
 - a) residenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti – quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. – che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico – artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolato di tutela é sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le arre libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintare: é vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed é altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 34 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietari degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabile sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia é sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e dimezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali é comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino é eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi

- 1.** Ai fini del presente regolamento é definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna é misurata "sottotrave".
- 2.** Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondit  massima di 0,50 m.
- 3.** La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori é fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
- 4.** Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e / o artistico e / o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e / o artistico e / o ambientale, disposte a cortina, per cui é richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e / o artistico e / o ambientale, per cui é richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui é in atto una funzione abitativa;
- 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non é in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e / o artistico e / o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità é comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non é consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

Art. 37 Antenne

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento – con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, é obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio – televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo é soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, é autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal “Codice della Strada” e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal “Codice della Strada” e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione é subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, é subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5,6,7.
8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali é vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad un'altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, é consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la

confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Art. 40 Cortili e cavedi

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetto le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera é al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, é ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, rispostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - Altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m (quadrati);
 - Altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m (quadrati);
 - Altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min 16,00 m (quadrati);
5. Nei cavedi non é ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: é vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietato qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento é definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
4. La costruzione delle intercapedini é a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed é, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a magli fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco – conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli oggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Art. 43 Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,00 ml , salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 2,50 ml, é richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in materiali ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale ..
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

Art. 44 Numeri civici

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso – a destra e ad una altezza variabile da 1,50 ml a 3,00 m – e deve essere mantenuto perfettamente visibile, e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e / o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Art. 45 Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2. I manufatti di cui sopra devono:

a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,50 m;

b) presentare notevole resistenza agli urti ed ala spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

non devono;

c) essere scalabili;

d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: tutti quelli ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale; il vetro é ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggi o pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 47 **Passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni é consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso é consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superficie a 8,00 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 0,50 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,50 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.

6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implichino il rifacimento dei prospetti e / o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n.610.

Art. 48 Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della l.r. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 49 Portici e "pilotis"

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,50 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 50 Prefabbricati

- 1) Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare

inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Art. 51 **Rampe**

- 1.** Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
- 2.** Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
- 3.** La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:
 - a)** 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b)** 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c)** 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - d)** 6,50 m nel caso di rama curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
- 4.** Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a)** 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b)** 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
- 5.** Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
- 6.** Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 7.** Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Art. 52

Recinzioni e cancelli

- 1.** I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.
- 2.** Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
- 3.** Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a)** con muro pieno di altezza massima di 0,50 m;
 - b)** con muretto o cordolo di altezza massima di 0,50 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
 - c)** con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;
 - d)** con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;
 - e)**
- 4.** Recinzione e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- 5.** I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono quelli ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale.
- 6.** I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono quelli ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale.
- 7.** Sopra i muri di sostegno é ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c), e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
- 8.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 3,00 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.

9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; Per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato é soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Art. 3 Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura é prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,50 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, é richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 54 Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;

- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) lapidi commemorative;
 - h) ogni altro apparecchi dei od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
 3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, é a carico degli enti o dei privati installatori.
 4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui é effettuata.
 5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
 6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 55 Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento é definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare $\frac{2}{3}$ della superficie netta del vano in cui esso é ricavato.
2. La realizzazione del soppalco é:
 - a) Soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;

- b) Consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) La parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
 - b) L'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
 - c) L'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non é conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 18.

Art. 56 Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi tende ed altri corpi aggettanti; i "bow - window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
- a) 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,20 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
 - b) 1,20 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,00 m. dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
 - c) 0,50 m per altri corpi aggettati compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 57 Strade private

- 1.** La costruzione di strade private é soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
- 2.** Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a)** alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b)** alla manutenzione e pulizia;
 - c)** all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d)** all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e)** alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- 3.** le strade private a servizio di residenza con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura ,misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. E, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 4.** Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
- 5.** Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 6.** Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 5 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 58 Terrazzi

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, é obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili é prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5 %.

TITOLO VI

ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 59 Prescrizioni generali

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo é tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale – ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale – provvede:
 - a) Ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) Ad indicare i punti di immissione degli scarichi della fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 61 Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - a) Del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) Degli estremi della concessione o dell'autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
 - c) Della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) Dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dei responsabili del cantiere;
2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore é tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
 3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia, prima di dare corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve ,previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla – osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e / o sotterranei interessati.
 4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
 5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sul marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm (quadrati), disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
 6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito – salvo casi eccezionali – il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
 7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
 8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
 9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.
-

Art. 63**Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali.**

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalla autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui é affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e / o al titolare della concessione o dell'autorizzazione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

Art. 64**Scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, é data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; é fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto é soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

Art. 65 Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 66**Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare della concessione o dell'autorizzazione sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino é eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

TITOLO VII

VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 Vigilanza e coercizione

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 69 **Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; é comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
 - a) Siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) Siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso 'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 70 **Deroghe**

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente – limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse – applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

ALLEGATI

CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)

Richiesto da in qualità di (1)
.....
per l'immobile sito in
..... n., descritto al catasto al foglio
particelle

L'immobile sopra descritto é assoggettato alle seguenti

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia (2)

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile

Piani Territoriali

Piano Regolatore Generale o Variante

Strumenti urbanistici esecutivi

Regolamento Edilizio

Altri regolamenti comunali

Altri piani

Programma Pluriennale di Attuazione (3)

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Area urbanistica in cui é compreso l'immobile, e sua destinazione prevalente

.....

Destinazione d'uso ammesse

Tipi di intervento ammessi

Indice di densità edilizia territoriale (It)

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Distanza dai confini (Dc)

Distanza dalle costruzioni (D)

Distanza dal ciglio stradale (Ds)

Altezza massima (H)

Numero dei piani (Np)

Rapporto di copertura (Rc)

Altre prescrizioni

Urbanizzazioni esistenti (4)

Urbanizzazioni da realizzare

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi

Comportanti l'inedificabilità

Comportanti speciali autorizzazioni

Allegati

- Estratto planimetria P.R.G.
- Altri eventuali

Data

Il Responsabile del Servizio Tecnico

.....

NOTE

1. Proprietario o titolare di altro diritto che conferisce la facoltà di svolgere attività edilizie.
2. Indicare gli estremi del testo normativo, dell'atto o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.
3. Specificare se il Comune é obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi é obbligatorio l'inserimento in PPA.
4. Fruibili con semplice allacciamento.

CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)

Richiesto da (1)
per l'immobile sito in n.,
descritto al catasto al foglio particelle
.....

L'immobile sopra descritto é assoggettato alle seguenti

**1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
(2)**

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti
l'immobile

Piani Territoriali

Piano Regolatore Generale o Variante

Strumenti urbanistici esecutivi

Regolamento Edilizio

Programma Pluriennale di Attuazione (3)

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Tipo di area urbanistica in cui é compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse

.....

Modalità di intervento consentite

Volume delle costruzioni consentite (V) . (4)

Superficie utile lorda delle costruzioni consentita (Sul) . (4)

.....

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi

Comportanti l'inedificabilità

Comportanti speciali autorizzazioni

Allegati

- Estratto planimetria P.R.G.

- Altri eventuali

Data

Il Responsabile del Servizio Tecnico

.....

NOTE

1. Indicare le generalità del richiedente e la condizione dello stesso rispetto all'immobile proprietario o altro titolo.
2. Indicare gli estremi del testo normativo dell'atto, o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.
3. Specificare se il Comune é obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi é obbligatorio l'inserimento in PPA.
4. Il volume o la superficie utile lorda complessivi consentiti per le costruzioni sono ricavati applicando gli indici di densità edilizia (If) o di utilizzazione (Uf) fondiari alla superficie fondiaria (Sf) del terreno: nel caso di terreni sui quali insistano costruzioni esistenti, possono essere distinti il volume o la superficie utile lorda già realizzati e quelli ancora realizzabili.

Modello 3

Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e / o esecutivo (1)

.....

Tipo di intervento, destinazione d'uso, modalità di attuazione (2)

.....

.....

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni (3)

.....

Caratteri dell'intervento edilizio:

- Collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato

.....

.....

- Caratteri compositivi ed ambientali (4)

.....

- Organizzazione e funzionalità degli spazi interni e loro relazione (nel caso di interventi di rilevanti dimensioni soggetti a piano esecutivo)

.....

- Caratteri tecnologici (5)

- Opere di urbanizzazione esistenti e previste (6)

Calcolo dei volumi e delle superfici Per l'area d'intervento

Superficie territoriale (St)

Superficie fondiaria (Sf)

Indice di densità edilizia territoriale (It)

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

Indice di utilizzazione territoriale (Uf)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Rapporto di copertura (Rc)

(*)		Amnesso /a	Esistente	Realizzabile	In progetto
(V)	M (Cubici)				
(Sul)	M (Quadrati)				
(Sc)	M (Quadrati)				
(H)	M		/	/	
(Np)			/	/	
(Dc)	M		/	/	
(D)	M		/	/	
(Ds)	M		/	/	

(*) I simboli riportati nella colonna corrispondono alle definizioni inserite nell'articolato del Regolamento Edilizio.

Data

Il Richiedente

Il Progettista

.....

.....

.....

NOTE

1. Caratteri ambientali, morfologia, idrogeologia, esposizione, indicazione dell'area del piano urbanistico nella quale é compreso.

2. Eventuale articolazione in lotti e presenza di piano esecutivo; per le destinazioni produttive indicare anche il tipo di lavorazione con i materiali utilizzati ed i prodotti smaltiti.
3. Dimostrazione del rispetto della normativa in relazione a vincoli, prescrizioni, condizioni, servitù e altro.
4. Descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'interno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e di valore stilistico, ove ne ricorrano le ragioni.
5. Descrizione dei sistemi e / o elementi impiegati nella costruzione: fondazioni (continue, plinti, pali, ecc.), strutture verticali ed orizzontali, copertura, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, impianti, opere complementari esterne (giardini, piantumazione, recinzione, ecc.).
6. Con riferimento a: viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc..

Modello 4

Pratica n.
Concessione n.

Comune di **MARGARITA**

Provincia di **CN**

CONCESSIONE EDILIZIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- vista la domanda presentata da (1)
Codice fiscale partita I.V.A.
in data, e registrata al protocollo generale in data
..... con il numero nonché al registro pubblico
delle domande di concessione in data con il numero
..... intesa ad ottenere la concessione per
..... (2) in questo comune, ai mappali
....., Via (3);
- visti gli elaborati tecnici e descrittivi nonché gli atti costituenti la documentazione
allegata alla domanda predetta;
- visto il titolo che legittima la richiesta, costituito da
- sentito il parere (4) espresso dalla Commissione edilizia;
- sentito il parere (4) espresso dal Responsabile del
Servizio di Igiene Pubblica;
- sentito il parere del Comando Provinciale dei VV.FF.;
- visti il nulla – osta e le autorizzazioni (5)
- visto il documento comprovante il pagamento del contributo obbligatorio alla cassa di
previdenza del tecnico progettista (6);
- dato atto che l’incidenza e le modalità di applicazione della quota di contributo
concessorio commisurata alle spese di urbanizzazione sono state determinate con
deliberazione del Consiglio Comunale n. in data
....., divenuta esecutiva in data, e che l’incidenza
e le modalità di applicazione della quota di contributo concessorio commisurato al
costo di costruzione sono state a loro volta fissate con deliberazione del Consiglio
Comunale n.

in data, divenuta esecutiva in data (7);

- rilevata la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia operante nel comune;

concede

a (8)
di eseguire l'intervento illustrato negli atti ed elaborati, muniti del visto dell'Ufficio Tecnico, e allegati al provvedimento di cui risultano parte integrante, con le seguenti condizioni e norme:

1. i lavori devono essere iniziali entro dalla data di rilascio o notifica del presente atto, ed ultimati entro dalla data del loro inizio;
2. la concessione decade nel caso in cui i lavori non siano iniziati entro il termine stabilito per l'inizio o non siano terminati nel termine stabilito per l'ultimazione;
3. prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione é tenuto a compiere i seguenti adempimenti preliminari: (9)
4. il titolare della concessione deve dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori all'atto dell'inizio stesso, ed é altresì tenuto a dare tempestiva comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori;
5. il titolare della concessione deve, ultimati i lavori, richiedere il certificato di abitabilità (10);
6. il titolare dell'assenso oggetto del presente provvedimento ha l'obbligo, durante l'esecuzione dei lavori, di attenersi alle seguenti prescrizioni: (11)
.....
.....;
7. il contributo concessorio é determinato come segue:
 - a) quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione £.;
 - b) quota commisurata all'incidenza del costo di costruzione £.
e dovrà essere versata (12);
8. dato atto che, in data, il concessionario ha prodotto le seguenti garanzie:
.....;
e che le modalità di corresponsione del contributo predetto sono fissate come segue: (13)
.....

9. La concessione é rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

10. La concessione é trasferibile ai successori o aventi causa del titolare; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; é irrevocabile, infatti salvi i casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigente in materia; sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di leggi, regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari;

11. la presente concessione é rilasciata con l'imposizione delle seguenti condizioni e modalità esecutive, già accettate dal richiedente con atto allegato in forma autentica al presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante ed essenziale: (14)

12. l'eventuale trasferimento dell'immobile ad altri soggetti non pregiudica il permanere delle condizioni e delle modalità esecutive anzidette;

13. (15).

- Alla presente concessione é allegato, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni e degli atti che costituiscono parte integrante del provvedimento, e precisamente:

..... lì

..... (16)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Comune di MARGARITA

Il provvedimento che precede é affisso all'albo pretorio, per estratto, a decorrere dal , e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

..... li

IL SEGRETARIO COMUNALE

NOTE

1. Riportare tutte le generalità, o dati, del richiedente inclusa la residenza o il domicilio.
2. Indicare il tipo di intervento, nell'ambito delle categorie definite dalle vigenti norme di legge e di strumento urbanistico.

3. Indicare i mappali su cui insiste la richiesta e l'indirizzo.
4. Indicare se i pareri sono favorevoli o contrari, ed indicare gli estremi (date e protocolli) per la loro identificazione; si rammenta l'obbligo di motivazione nel caso in cui il rilascio avvenga in contrasto con tali pareri.
5. Indicare eventuali nulla – osta o autorizzazioni preventive obbligatorie (legge 1089 /1939, legge 1497 / 1939 e normativa connessa, ecc.).
6. Indicare se previsto.
7. Indicare gli estremi delle deliberazioni comunali.
8. Ripetere il nominativo dell'intestatario della concessione.
9. Devono essere riportati gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori, con riferimento al particolare tipo di intervento oggetto della concessione. Di norma gli adempimenti preliminari sono i seguenti: la comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori (se designato) e del costruttore; l'eventuale richiesta di concessione per l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico; l'esposizione del cartello recante l'indicazione dell'opera da realizzare; la comunicazione e /o le richieste inerenti all'organizzazione del cantiere; la richiesta di assegnazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici e dei punti di allacciamento degli impianti tecnici in progetto alle reti infrastrutturali comunali; la trasmissione di copia della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) alle quali si faccia richiesta di allacciamenti anche provvisori ovvero riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (cfr.: articolo 15, ultimo comma, L. N. 10/1977); la denuncia all'ufficio competente delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, a norma dell'art. 4 della L. 5 novembre 1971, n. 1086; la richiesta di altri pareri e nulla osta che non rientrano nel procedimento per il rilascio della concessione.
10. La richiesta del certificato di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, deve essere presentata congiuntamente o successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
11. Devono essere riportate le prescrizioni inerenti all'esecuzione dei lavori, con riferimento allo specifico tipo di intervento oggetto della concessione. Di norma gli adempimenti previsti durante l'esecuzione dei lavori sono i seguenti: le comunicazioni inerenti allo stato dei lavori; il deposito all'ufficio competente della relazione del direttore dei lavori di cui all'art. 6 della legge 5 novembre 1971, n. 1086; la denuncia al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dell'avvenuta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnici, ove dovuta; le comunicazioni inerenti all'interruzione e alla ripresa dei lavori.
12. Determinare separatamente spese di urbanizzazione e quota del costo di costruzione, e stabilire le modalità di pagamento del contributo, in unica soluzione o rateizzato,

chiarendo altresì quali importi restino dovuti se interviene lo scomputo di cui al successivo articolo.

13. Precisare, eventualmente, gli oneri dovuti dopo lo scomputo totale / parziale della quota di contributo a compenso di opere di urbanizzazione realizzate direttamente.
14. Le condizioni e le modalità esecutive sostanziali imposte devono essere comunicate all'interessato in via preventiva, insieme alla notizia dell'avvenuto esame del progetto con esito (di massima) favorevole ed alla richiesta degli adempimenti che devono precedere il rilascio dell'atto di assenso. Il richiedente deve quindi depositare atto di accettazione delle predette condizioni e modalità; la concessione cita gli estremi di questa accettazione e, se possibile, elenca condizioni e modalità esecutive. Va precisata inoltre la natura dell'atto (unilaterale di impegno del titolare; convenzione; rogito ecc.).
15. Eventuali ulteriori specifiche statuizioni comunali.
16. Firma del funzionario competente al rilascio.

Modello 5

Pratica n.
Autorizzazione n.....

Comune di MARGARITA

Provincia di CN

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- vista la domanda presentata da (1)
Codice fiscale partita I.V.A.
in data, e registrata al protocollo generale in data
..... con il numero intesa ad ottenere
autorizzazione per
(2) in questo comune, ai mappali
Via.....
..... (3);
- visti gli elaborati tecnici e descrittivi nonché gli atti costituenti la documentazione
allegata alla domanda predetta;
- sentito il parere (4) espresso dalla Commissione edilizia;
- sentito il parere (4) espresso dal Responsabile del
Servizio di Igiene Pubblica;
- sentito il parere del Comando Provinciale dei VV.FF.;
- visti il nulla – osta e le autorizzazioni (5)
- visto il documento comprovante il pagamento del contributo obbligatorio alla cassa di
previdenza del tecnico progettista (6);

autorizza

..... (7)
ad eseguire l'intervento illustrato negli atti ed elaborati, muniti del visto dell'Ufficio
Tecnico, e allegati al presente provvedimento di cui risultano parte integrante, con le
seguenti condizioni e norme:

1. i lavori devono essere iniziali entro dalla data
di rilascio o notifica del presente atto, ed ultimati entro dalla data
del loro inizio;

l'autorizzazione cessa la sua efficacia nel caso in cui i lavori non siano iniziati entro il
termine stabilito per l'inizio o non siano terminati nel termine stabili o per
l'ultimazione;

2. prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione é tenuto a compiere i seguenti
adempimenti preliminari: (8)

3. il titolare dell'autorizzazione deve dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori all'atto dell'inizio stesso, ed è altresì tenuto a dare tempestiva comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori;

4.(9);

5. il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo, durante l'esecuzione dei lavori, di attenersi alle seguenti prescrizioni: (10)
.....;

6. l'autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di annullamento; sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di leggi, regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari;

7.(11)

- Alla presente autorizzazione è allegato, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni e degli atti che costituiscono parte integrante del provvedimento, e precisamente:
.....

..... li

v.to : IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

..... (12)

RELAZIONE DI NOTIFICA

L'anno addì del mese di
..... io sottoscritto
Ho notificato il su esteso atto a
Mediante consegna / spedizione.

IL NOTIFICATORE

=====
Comune di **MARGARITA**

Il provvedimento che precede é affisso all'albo pretorio, per estratto, a decorrere dal , e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

..... li

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====

NOTE

1. Riportare tutte le generalità, o dati, del richiedente inclusa la residenza o il domicilio.
2. Indicare il tipo di intervento, nell'ambito delle categorie definite dalle vigenti norme di legge e di strumento urbanistico.
3. Indicare i mappali su cui insiste la richiesta e l'indirizzo.
4. Indicare, quando richiesti, se i pareri sono favorevoli o contrari, ed indicare gli estremi (date e protocolli) per la loro identificazione; si rammenta l'obbligo di motivazione nel caso in cui il rilascio avvenga in contrasto con tali pareri.
5. Indicare eventuali nulla – osta o autorizzazioni preventive obbligatorie (legge 1089 /1939, legge 1497 / 1939 e normativa connessa, ecc.).
6. Indicare se previsto.
7. Ripetere il nominativo dell'intestatario della concessione.
8. Devono essere riportati gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori, con riferimento al particolare tipo di intervento oggetto della concessione.
9. Se il tipo di intervento lo richiede, é prescritta, a lavori ultimati, l'acquisizione del certificato di abitabilità, ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425
10. Devono essere riportate, se necessarie, prescrizioni inerenti all'esecuzione dei lavori, tenendo conto dell'entità dei lavori autorizzati.
11. Eventuali ulteriori specifiche statuizioni comunali.
12. Firma del funzionario competente al rilascio.

Modello 6

COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Comune di MARGARITA

Provincia di CN

Il sottoscritto
legale rappresentante di (1), in qualità di titolare
della concessione / autorizzazione edilizia numero del,
relativa all'intervento (2) sito in
..... n., individuato a
catasto (3) F. N.
particelle n.

comunica

ai sensi dell'articolo del Regolamento Edilizio Comunale di aver iniziato i lavori relativi al descritto intervento in data

A tal fine dichiara:

1. di aver depositato gli atti relativi alle opere in cemento armato al (4) in data protocollo n.
2. che i lavori sono affidati all'impresa (oppure eseguiti in economia) per la quale é responsabile del cantiere il Sig.
3. di aver preso atto di tutte le prescrizione generali e particolari contenute nella concessione / autorizzazione edilizia.
4.

Allega: (5)

.....

Data

Il Titolare

.....

NOTE

1. Ragione Sociale, se del caso.
2. Tipo di intervento assentito.
3. Terreni / fabbricati.
4. Indicare la denominazione dell'ufficio competente.
5. Ad esempio: relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ove non presentata in precedenza.

Modello 7

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Comune di **MARGARITA**
CN

Provincia di

Il sottoscritto legale rappresentante di (1)
....., in qualità di titolare della
concessione / autorizzazione edilizia n.
in data relativa all'intervento (2)
.....
sito in n.
individuato a catasto (3)

COMUNICA

Ai sensi dell'articolo del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato i lavori relativi al descritto intervento in data

Data

Il Titolare

.....

Il Direttore dei Lavori

.....

NOTE

1. Ragione sociale, se del caso.
2. Tipo di intervento assentito.
3. Terreni / Fabbricati.

Modello 8

RICHIESTA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il sottoscritto in qualità di proprietario dell'immobile interessato dall'intervento di trasformazione urbanistica / edilizia di cui alla concessione / autorizzazione n. in data relativa all'intervento sito in n. individuato a catasto (1) F. N. particelle n.

richiede

ai sensi dell'art. del Regolamento Edilizio Comunale;

- a) il compimento della verifica finale sull'opera realizzata;
- b) il rilascio del certificato di abitabilità.

A tal fine dichiara:

- 1. di essere in possesso delle dichiarazioni, delle certificazioni e degli atti previsti dalle vigenti leggi, di cui allega copia (2);
- 2.

Data

Il Proprietario

.....

NOTE

- 1. Terreni / Fabbricati.
- 2. Riferimento al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, art. 4, 1° comma.

Modello 9

**ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI
NELLE ZONE AGRICOLE**

Repubblica Italiana

Comune di MARGARITA

Provincia di CN

L'anno, il giorno del mese di
Davanti a me (1) é personalmente comparso, il Sig.
..... nato a
il, residente in
Via di professione
Codice Fiscale

Detto comparente, (2), con il presente atto si obbliga come

Premesso che

- a) é proprietario del terreno sito in distinto al catasto terreni al Foglio mappali; fra le coerenze, sul quale intende realizzare
- b) ha presentato istanza per il rilascio di concessione edilizia al Comune di in data prot. n. per la costruzione di quanto sopra;
- c) ha documentato, ai sensi di legge, le classi di colture in atto ed in progetto.

dato atto che

il Comune predetto, ai fini del rilascio della concessione edilizia, richiede (ai sensi dell'articolo 25, commi settimo, ottavo e nono, della legge regionale n. 56 del 5.12.1977, e successive modificazioni ed integrazioni) un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso

Il Sig. si obbliga, per sé, e per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1) a mantenere la destinazione degli immobili di cui in premessa al servizio dell'attività agricola;
- 2) a vincolare a favore della erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, i seguenti terreni: (3) i terreni vincolati, indicati anche nella planimetria che si allega al presente atto, restano quindi inedificabili, salvo intervengano modifiche normative che ripristinino in tutto o in parte la loro edificabilità;
- 3) a versare al Comune di, quale sanzione, in caso di inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni

eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.

Il dichiarante autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari competente a favore del Comune di
Esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico del dichiarante stesso.

Data

Firma

.....

NOTE

- 1) Notaio.
- 2) Consuete clausole sulla presenza dei testimoni o sulla rinuncia agli stessi.
- 3) Identificare i terreni con gli estremi catastali.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Comune di **MARGARITA**
CN

Provincia di

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la domanda presentata da
Cod. Fisc. partita IVA
..... residente in, registrata al
protocollo generale al numero, in data per
conseguire il rilascio dell'autorizzazione all'uso del seguente immobile: (1)
.....

Visti i seguenti atti, allegati alla domanda, a norma di legge: (2)
.....

Vista la concessione / autorizzazione n., rilasciata il

Vista la comunicazione di ultimazione dei lavori presentata il e registrata al protocollo generale n.

Vista la dichiarazione di conformità al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, redatta dal Direttore dei Lavori (3)
.....

Visto il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato
.....

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione a catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione

Visto il verbale di verifica degli impianti di cui alla L. 46/90, redatto in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 392/94 (4), in data eseguito da

Visto il verbale di verifica finale in data eseguito da

Visto il verbale di accertamento igienico – sanitario in data

Certifica

L'abitabilità dell'immobile descritto, con decorrenza dal

Data

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

.....

NOTE

1) Descrivere l'immobile in modo completo, anche dal punto di vista localizzativo e per quanto attiene alle destinazioni d'uso.

2) Esempi di atti richiesti dalle vigenti norme:

- Edilizia antisismica;
- Atti relativi agli impianti termici;
- Certificazione impianti;
- Nulla osta V.V.F.F. per aziende produttive, locali di pubblico spettacolo, etc.;
- Autorizzazione per gli scarichi soggetti alla L. 319/76 e 650/79;
- Ricevute di pagamento di tasse e diritti;
- Certificati ed autorizzazioni di competenza di altre Amministrazioni e istituti se dovuti;
- Domanda per l'indicazione del numero civico, ove del caso.

3) Indicare le generalità.

- 4) La verifica é richiesta solo nei Comuni aventi più di 10.000 abitanti ed in misura non inferiore al 10% del numero dei certificati di abitabilità rilasciati annualmente.

APPENDICE ALL'ART. 31

1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
Resistenza meccanica alle vibrazioni

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

Resistenza al fuoco
Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE

Assenza di emissione di sostanze nocive
Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi
Temperatura di uscita dei fumi
Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
Portata delle reti di scarico; smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
Smaltimento delle acque meteoriche
Tenuta all'acqua; impermeabilità
Illuminazione naturale
Oscurabilità
Temperatura dell'aria interna
Temperatura superficiale
Ventilazione
Umidità relativa
Protezione dalle intrusioni

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

Sicurezza contro le cadute
Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)
Limitazione dei rischi di ustione
Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
Sicurezza elettrica
Sicurezza degli impianti

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

Contenimento dei consumi energetici
Temperatura dell'aria interna
Temperatura dell'acqua

g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

Accessibilità, visitabilità, adattabilità
Disponibilità di spazi minimi.

2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- **Legge 5 novembre 1971, n. 1086:** “Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica”.
- **Legge 2 febbraio 1974, n. 64:** “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”.
- **D.M. 20 novembre 1987,** “Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento”.
- **D.M. 11 marzo 1988:** “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.
- **D.M. 9 gennaio 1996:** “Norme tecniche per il calcolo, l’esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche”.
- **D.M. 16 gennaio 1996:** “Norme tecniche relative ai Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi”.
- **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252:** “Istruzioni per l’applicazione delle norme tecniche per il calcolo, l’esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche di cui al decreto ministeriale 9 gennaio 1996”.

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- **D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689:** “Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco”.
- **Circolare del Ministero dell’Interno 14 settembre 1961, n. 91** “Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile”.
- **Circolare del Ministero dell’Interno 25 novembre 1969, n. 68:** “Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete”.
- **D.P.R. 22 dicembre 1970, N. 1391:** “Regolamento per l’esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l’inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici”.

- **D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577** “Approvazione del Regolamento concernente l’esplicitamento dei servizi antincendi”.
- **D.M. 1° febbraio 1986:** “Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili”.
- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** “Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione”.

c) TUTELA DELL’IGIENE, DELLA SALUTE E DELL’AMBIENTE.

- **Legge 6 dicembre 1971, n. 1083:** “Norme per la sicurezza dell’impiego del gas combustibile”.
- **D.M. 23 novembre 1972:** “Approvazione tabella UNI – CIG di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, sulle norme per la sicurezza dell’impiego del gas combustibile”.
- **D.M. 5 luglio 1975, art. 5:** “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico – sanitari principali dei locali d’abitazione”.
- **Legge 10 maggio 1976, n. 319:** “Norme per la tutela delle acque dell’inquinamento”.
- **Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento del 21 febbraio 1977.** Allegati 4 e 5.
- **Legge 5 agosto 1978, n. 457:** “ Norme per l’edilizia residenziale”.
- **D.M. 23 novembre 1982:** “Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali”.
- **D.M. 21 dicembre 1990, n. 443:** “Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili”.
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10:** “Norme pr l’attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.
- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** “Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti”.
- **Legge 27 marzo 1992, n. 257:** “Norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto”.

- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412:** “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4°, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”.

d) SICUREZZA NELL’IMPIEGO

- **D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547:** “Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro”.
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46** “Norme per la sicurezza degli impianti”
- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** “Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti”.
- **Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626:** “Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494:** “Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili”.

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

- **DPCM 1° marzo 1991** “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”
- **Legge 26 ottobre 1995, n. 447:** “Legge quadro sull’inquinamento acustico”.

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

- **Legge 30 aprile 1976, n. 373:** “Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici”.
- **D.M. 23 novembre 1982:** “Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali”.
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10** “Norme per l’attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412** “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai

fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione all'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10''.

g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

- **Legge 30 marzo 1971, n. 118:** "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore di mutilati ed invalidi civili".
- **Legge 9 gennaio 1989, n. 13:** "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- **D.M. 14 giugno 1989, n. 236:** "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
- **Legge 5 febbraio 1992, n. 104:** "Legge – quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- **D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503:** "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

3. ADEMPIMENTI IN OTTEMPERANZA ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA, DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, DI PREVENZIONE DEGLI INCENDI

- a) **Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti" e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447

Deposito presso gli uffici comunali del progetto degli impianti di seguito elencati, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio, (art. 6, comma 3, lettera b):

	Sì	No
- Impianti elettrici	-----	-----
	-----	-----
Art. 1, comma 1, lett. a) della L. 46/90 Art. 4, comma 1, lett. a) lett. b), lett. c) Del D.P.R. 447/91		
- Impianti radiotelevisivi ed elettronici	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----

- **Impianti di protezione da scariche atmosferiche** -----
- Art. 1, comma 1, lett. b) della L. 46/90
- Art. 4, comma 1, lett. d) del D.P.R. 447/91
- **Impianti di canne fumarie collettive** -----
-
-
- **Impianti di climatizzazione > 40.000 Frig/h** -----
- Art. 1, comma 1, lett. c) della L. 46/90
- Art. 4, comma 1, lett. e) del D.P.R. 447/91
- **Impianti di protezione antincendio** -----
-
- Art. 1, comma 1, lett. g) della L. 46/90
- Art. 4, comma 1, lett. g) del D.P.R. 447/91
- **Impianti di trasporto e utilizzazione di gas
Combustibili con P > 34,8 KW** -----
-
- Art. 1, comma 1, lett. e) della L. 46/90
- Art. 4, comma 1, lett. f) del D.P.R. 447/91

b) Legge 9 gennaio 1991, n. 10: “Norme per l’attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.

Presentazione della relazione tecnica e del progetto di cui all’art. 28 al momento della comunicazione di inizio dei lavori (da intendersi come termine ultimo); la relazione é redatta sui modelli approvati con D.M. 13 dicembre 1993.

- **Progetto dell’impianto** -----
-
-
- **Modello A** -----
- per opere relative ad edifici di nuova costruzione o
a ristrutturazione di edifici.
- **Modello B** -----
- per opere relative agli impianti termici di nuova
installazione in edifici esistenti e opere relative alla
ristrutturazione degli impianti termici.
- **Modello C** -----
- per opere relative alla sostituzione di generatori di calore

con P > 35 KW.

c) **D.M. 1 dicembre 1975:** “Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione”.

Denuncia dell'impianto termico con P > 30.000 Kcal/h all'ISPESL di settore (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro), prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 18 del D.M. citato, del D.P.R. 31 luglio 1980, n. 619 e dell'art. 2 della L. 12 agosto 1982, n. 597.

d) **D.M. 16 febbraio 1982:** “modificazioni del D.M. 27 settembre 1965 concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi”.

	Sì	No
Presentazione del progetto al Comando Provinciale dei vigili del Fuoco, contestualmente alla domanda del provvedimento autorizzativo edilizio, per l'inserimento di attività elencate nell'Allegato B del decreto stesso.	----	----
Specificare attività:		

.....
.....

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento é stato approvato con:

- deliberazione del C.C. N. in data
- divenuta esecutiva in data
- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. in data

..... lì

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

.....

.....

