

COMUNE DI SAN FELICE del BENACO  
prov. di Brescia



PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL 26-10-79  
ATTO N° 81. PUBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL 28-10-79  
GIORNO DI MERCATO E DEL QUALE IL C.R.C. DI BRESCIA HA  
PRESO ATTO NELLA SEDUTA DEL 27-11-79. ATTO N° 6265 B

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PUBBLICATO A NORMA DELL'ART. 9 DELLA LEGGE URBANISTICA  
17/8/1942 N° 1150 DEL 26-7-80 AL 20-3-89.....  
SAN FELICE DEL BENACO 26-3-80

IL SEGRETARIO

approvato Regione il 23-9-85 n° 770



COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO (BRESCIA)  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
REDATTO DALLO STUDIO DI ARCHITETTURA "POLIS"  
DEGLI ARCHITETTI : LAZZARINI GIUSEPPE  
RUGGERI A. GIUSEPPE  
TARTAGLIA FILIPPO  
CON SEDE IN MILANO-CORSO EUROPA 14 tel. 02/799552

STUDIO D'ARCHITETTURA POLIS  
di LAZZARINI - RUGGERI TARTAGLIA  
Corso Europa, 14 - Telef. 79.95.52  
20122 MILANO



## T I T O L O I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle Leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

#### Art. 2 - Opere soggette a Concessione Edilizia o a semplice Autorizzazione da parte del Sindaco.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale é subordinata al preventivo rilascio della Concessione Edilizia o di semplice Autorizzazione da parte del Sindaco.

##### A- Opere soggette a Concessione Edilizia :

- a) Opere di Urbanizzazione;
- b) Costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo;
- c) Demolizioni;
- d) Restauri e risanamenti conservativi;
- e) Ricostruzioni;
- f) Ristrutturazione Edilizia;
- g) Ampliamenti;
- h) Sopraelevazioni;
- i) Scavi e reinterri;
- l) Rilevati in genere;
- m) Realizzazioni e modifiche di parchi, giardini e complessi alberati;
- n) Interventi comunque interessanti il disegno urbano.

##### B -Opere soggette a Semplice Autorizzazione da parte del Sindaco.

- a) Opere di manutenzione straordinaria (ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 457 del 5/8/1978).
- b) Rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni.

#### Art. 2 bis - Ricostruzione - definizione -

Ai fini dell'art. 2 del presente Regolamento Edilizio, ricostruzione é ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Nei nuclei di antica formazione (zona A) e per edifici di particolare pregio ambientale (al di fuori di zone A) tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto, sia planimetrico, sia altimetrico, sia architettonico che decorativo, nonché nel rispetto delle previsioni di P.R.G. ed a giudizio discrezionale ed insindacabile della Commissione Edilizia e dei competenti Organi Superiori.

Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione persistente sia compromessa al punto di non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi e ristrutturazioni.

Art. 2 ter Manutenzione straordinaria : definizione

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 2 quater - Restauro e Risanamento conservativo: definizione

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 2 quinquies - Ristrutturazione edilizia ed urbanistica:  
definizione.

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ristrutturazione urbanistica quella rivolta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 3 - Interventi urgenti

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza dichiarata dal Sindaco .

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 giorni la richiesta di Concessione Edilizia secondo quanto prescritto nel successivo titolo del presente Regolamento.

Art. 4 - Progettazione e direzione dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali, e, per quanto necessario, a Dottori Agronomi e Periti.

## T I T O L O   I I

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

## CAPO I

Della richiesta di concessione ediliziaArt. 5 - Legittimazione alla richiesta

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla. Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

I soggetti di cui al I comma del presente articolo sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia nei tempi indicati dal programma pluriennale di attuazione, pena l'eventuale espropriazione delle aree, ai sensi dell'art. 13, VI comma della Legge 28/1/1977 n. 10 - modificata con legge regionale n. 44 del 19/7/78 art. 5.

Art. 5 bis - Avanti titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia

- a) - superficiario al di sopra del suolo.
- b) - superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee.
- c) - enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere connesse al contratto di enfiteusi.

Art. 5 ter - Avanti titolo legittimato alla richiesta di Autorizzazione Edilizia

- a) - usufruttuario, limitatamente alle richieste di Autorizzazione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 2 ter del presente Regolamento o di restauro ai sensi del precedente art. 2 quater.
- b) - titolare del diritto d'uso (art. 1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art. 1022 C.C.) per le richieste di Autorizzazione edilizia indicate alla lettera a).
- c) - locatario, limitatamente alle richieste di Autorizzazione edilizia riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato.
- d) - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di Autorizzazione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 ter delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima.

- h - titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento
- i - rappresentante legale, prappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati

Art. 6 - Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima

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

La documentazione da allegare in toto od in parte a seconda dei singoli tipi di richiesta, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- a - atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo legittimante ai sensi dello art. 5 del presente regolamento
- b - planimetria stralcio del piano poliennale di attuazione con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica od edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia
- c - planimetria stralcio del piano particolareggiato o del piano di lotizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio diretto
- d - planimetria catastale orientata, in scala 1/2000, disegnata su fogli formato UNI; tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiari di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona, quali vie, chiese, castelli
- e - documentazione fotografica dello stato di fatto che illustri, in modo chiaro ed esauriente, l'area oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale: l'assoluta aderenza alla realtà oggettiva dovrà essere garantita con dichiarazione resa, nel retro delle stampe fotografiche ad ogni effetto di legge, dal soggetto richiedente il rilascio della concessione edilizia
- f - planimetria, in sc. non inferiore a 1/500, dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 ml dai confini; in essa debbono essere riportate le quote planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti nonché le quote stradali; devono, inoltre, essere indicate le colture e le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo

- g - planimetria, in scala non inferiore a 1/500, contenente la indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed uno schema analitico, riassuntivo delle medesime, atto a definire il grado di urbanizzazione delle aree oggetto dell'intervento
- h - planimetria, in scala non inferiore a 1/200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della medesima dai confini e dalle costruzioni prospicienti
- i - rappresentazione, in scala 1/200, dell'andamento altimetrico del terreno, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi del fabbricato con posizionamento altimetrico del fabbricato stesso; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione
- l - scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:
  - numero del foglio catastale
  - numero delle particelle fondiarie
  - indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale
  - superficie fondiaria o territoriale
  - volume edificato
  - volume edificando
  - distanze dai confini e dai cigli stradali
  - distanze dalle costruzioni
  - altezza dell'edificio
  - indice di utilizzazione fondiaria
  - rapporto massimo di copertura

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

- m - disegni almeno in scala 1/100 delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali. Nel caso di edifici costituiti da cellule tipo è ammesso produrre le piante generali in scala 1/200, purché queste ultime risultino corredate dalle piante della cellula fondamentale eseguite in scala 1/100.
- n - disegni quotati, eseguiti in scala 1/100 delle sezioni dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento, compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera e in ogni caso non devono essere meno di due.

- o - disegni a semplice contorno, in scala 1/100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono altresì riportare l'indicazione delle aperture, del tipo, della qualità, nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne.
- p - planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1/200, degli spazi esterni alla costruzione; in dette planimetrie devono essere indicati: viabilità interna, parcheggi inerenti le costruzioni, cordonature, aree di deposito materiale, pavimentazioni, arredi fissi esterni, tappeti erbosi, piante di alto fusto, recinzioni.
- q - rilievo quotato, realizzato almeno in scala 1/100 delle costruzioni da demolire; detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per corretta rappresentazione dell'immobile, quando interessa l'intero comparto.
- r - rilievo quotato, realizzato in scala 1/100 delle costruzioni oggetto di interventi alla ricostruzione, al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta interpretazione dell'immobile; gli elementi da demolire: colorati in giallo, da costruire: in rosso.
- s - se in vincolo idrogeologico, relazione geologica, sottoscritta da un geologo regolarmente iscritto all'Ordine Professionale che illustri i risultati dell'esame geologico di superficie relativo alla zona interessata all'intervento, nonché le risultanze di un'indagine geognostica specifica.
- t - relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale.
- u - visto dei VV.FF. per costruzioni di carattere artigianale o industriale, e per costruzioni residenziali con impianti di riscaldamento aventi potenzialità superiore a 30.000 Kcal/ora.
- v - nulla osta della Sovrintendenza o della Regione.
- w - nulla osta all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali rilasciato dagli organi competenti.
- x - atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente - con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo, ovvero copia in carta da bollo della convenzione tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di Legge nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 L. n. 28/1/77 u. 10.

E' inesistente la richiesta di concessione edilizia riguardante aree non incluse nel programma poliennale di attuazione, sempreché non si tratti di interventi ai sensi dell'art. 20 del presente regolamento, i quali non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Inoltre tutti i progetti dovranno essere conformi alle :

- a) Legge 30/4/76 n° 373 - Norme per il contenimento energetico;
- b) Legge 10/5/76 n° 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- c) Legge 13/7/76 n° 615 - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

CAPO II

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 7 - Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia

Le richieste di concessione edilizia devono venire esaminate seguendo il numero progressivo di cui al I comma del precedente art. 5

Art. 8 - Organi di Controllo

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vanno sottoposti obbligatoriamente all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti, dei seguenti organi :

- a) - Ufficiale Sanitario
- b) - Comandante dei Vigili del Fuoco territorialmente competente
- c) - Ufficio Tecnico Comunale
- d) - Commissione Edilizia
- f) - Sovrintendenza ai monumenti o Regione

SEZIONE I

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 9 - Composizione

La Commissione edilizia comunale è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Art. 10 - Membri di diritto

Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o un suo delegato, con funzioni di presidente;
- b) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico dello stesso ufficio delegato dal Sindaco, con il compito di relazionare per iscritto sulla pratica istruita
- c) l'Ufficiale Sanitario (o un suo delegato) che deve dare il suo parere scritto separatamente da quello degli altri componenti la C.E.
- d) Il comandante dei VV.FF. o un suo delegato.

Art. 11 - Membri elettivi

I membri elettivi sono cinque e vengono nominati, con votazione a scrutinio segreto, dal Consiglio Comunale.

Tra i membri elettivi devono essere ricompresi, a pena d'invalidità di ogni atto della Commissione edilizia, un Ingegnere o un Architetto o un Geologo o un esperto di legislazione urbanistica.

Tra gli esperti in legislazione urbanistica devono intendersi ricompresi, oltre ad avvocati e procuratori legali specialisti in materia, funzionari di amministrazioni pubbliche, centrali o locali, che abbiano specifica conoscenza nel campo del diritto urbanistico, con esclusione dei segretari comunali.

Per Ingegneri, Architetti, Avvocati, Procuratori legali e Geologi è richiesta l'iscrizione nel rispettivo Albo Professionale.

E' altresì auspicabile che i membri della Commissione edilizia non esercitino abitualmente la professione nel territorio comunale.

La carica di membro elettivo della Commissione edilizia ha durata triennale e può essere riconfermata.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del triennio è sostituito con altro nominato dal Consiglio comunale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del triennio di carica del Commissario sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a due sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i Commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione edilizia comunale.

Il Sindaco o il suo delegato, nella qualità di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procederà, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 12 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione edilizia comunale

I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal partecipare all'esame della richiesta di concessione riguardante aree proprie, aree di parenti fino al quarto grado, aree di affini fino al quarto grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia. Il Presidente della Commissione Edilizia Comunale, quando sia provata la causa dell'astensione, nell'ipotesi in cui il Commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del II comma dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi. Delle eventuali procedure di astensione o di ricasazione deve essere redatto - ai sensi dell'art. 16, V comma, del presente regolamento - dettagliato resoconto del verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricasazione riguardante la loro persona.

Art. 13 - Segreteria della Commissione edilizia comunale

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal Segretario comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco, (senza diritto di voto).

Art. 14 - Funzioni della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia comunale deve esprimere il proprio parere su:

- a - l'interpretazione del presente regolamento;
- b - i piani particolareggiati di esecuzione;
- c - le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- d - ogni richiesta di concessione edilizia o di rinnovo di quest'ultima.

Il parere di cui al I comma - nei casi sub b,c,d, - deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

Detto parere è obbligatorio.

Il Sindaco, anche in presenza di parere negativo della C.E. può rilasciare regolare Concessione Edilizia Motivando il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio. Delle riunioni deve essere redatto verbale a cura del Segretario. Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro deve sottoporlo alla approvazione della Commissione nella riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente.

Il Segretario della Commissione Edilizia Comunale deve altresì curare l'inserimento nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Art. 15 - Riunioni della Commissione Edilizia Comunale

La commissione edilizia comunale si riunisce nella residenza Municipale una volta o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessione edilizia su convocazione del Presidente.

Il parere deve essere espresso entro 60 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del V comma del presente articolo.

La commissione edilizia comunale è convocata dal Presidente con raccomandata o con notifica, inviata almeno 5 giorni prima della data fissata.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno 5 membri, tra i quali il presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti : in caso di parità prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione Stessa.

Art. 15 bis - Decadenza e rinnovo della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia Comunale decade per un sopravvenuto cambio della A.C. anche se non sono trascorsi i termini della sua durata in carica. In tal caso essa rimarrà in carica fino alla nomina della nuova Commissione da parte della subentrante Amministrazione.

C A P O III:

Decisione sulla richiesta di Concessione Edilizia

Art. 16 - Competenze del Sindaco

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 8 ed in specie di quello della Commissione edilizia comunale ai sensi del III e IV comma dell'art. 15 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia.

La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta medesima.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, il richiedente ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Fermo restando quanto fissato dal capo IV del presente Regolamento, nella Concessione Edilizia il Sindaco deve indicare, visti gli art.5/6 della L.28/I/77 n°10 che determinano il costo degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, le modalità e le misure come meglio espresse dall'art. 7 della L.R.60 del 5/12/77, nonché la data di inizio e fine lavori.

Qualora il concessionario abbia diritto, in base agli art. 20,21, 22, del presente regolamento, ad un regime di esenzione totale o parziale dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione il Sindaco dovrà determinare i modi e i tempi di realizzo delle opere stesse nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio comunale.

Art. 17 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie

Le decisioni del Sindaco sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto disposto dal II comma dell'articolo precedente e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per la impugnazione.

Chiunque sia interessato può, altresì prendere visione presso i competenti uffici comunali, a termini di Legge, della Concessione Edilizia e degli atti di progetto relativi alla richiesta di Concessione Edilizia considerata.

## C A P O IV

Rilascio della Concessione EdiliziaArt. 18 - Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

a - presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art. 20 del presente regolamento nonché della parte del costo di costruzione da versarsi immediatamente, secondo quanto stabilito dal Sindaco, ai sensi del IV comma dell'art. 16 del presente regolamento.

b - presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze.

c - presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 31 delle norme di attuazione.

d - presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5-II-1971 n. 1086. (opere in C.A.)

e - presentazione della relazione di calcolo per il contenimento dei consumi energetici, secondo i disposti dalle vigenti Leggi.

Dette formalità vanno assolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 19 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29-9-1964 n. 847, così come modificato dall'art. 44 L. 22-10-1971 n. 865, nonché dalle leggi regionali, le seguenti:

A - urbanizzazione primaria,

- a - strade residenziali;
- b - spazi di sosta o di parcheggio;
- c - fognature;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f - pubblica illuminazione;
- g - spazi di verde attrezzato.

B - urbanizzazione secondaria;

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere.

Art. 20 - Concessioni edilizie gratuite

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della Leg. 28-I-1977 n° 10, nei seguenti casi :

- a - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 Leg. 153; qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori venga mutata la destinazione d'uso, la esenzione viene meno.
- b - per gli interventi definibili - ai sensi dell'art. 2 quater, 2 quinquies del presente regolamento - di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, sempreché gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di Urbanizzazione;
- c - per gli interventi definibili - ai sensi degli art. 2 quater, 2 quinquies del presente regolamento, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.
- d - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- e - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.
- f - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

ART. 20 bis - Autorizzazione del Sindaco

Non è richiesta la concessione edilizia in base all'art. 48 leg. n° 457 del 5/8/78 e 2 B del presente R.E. nei seguenti casi :

- a - Manutenzione straordinaria
- b - Tinteggiature, decorazioni esterne.

Art. 21 - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a - edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L.28-I-1977 n.10;
- b - concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

Art. 22 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 L. 28-I-1977 n.10)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. 28-I-1977 n. 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale. Qualora nei dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel presente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dell'applicazione dei criteri generali. (art. 10 Legge 10)

T I T O L O   I I I

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 23 - Carattere della concessione edilizia

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

La concessione edilizia è irrevocabile salvo i casi di decadenza di cui agli art. 26,27,28,29, V comma, e 30, III comma, del presente regolamento.

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

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta - con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento - al Sindaco, che, accertatane la legittimità provvede alla volturazione. Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art. 17, V comma, del presente regolamento.

Art. 24 - Inesistenza della concessione edilizia

La concessione edilizia rilasciata per aree non incluse nello strumento urbanistico generale e non rientrante in quelle indicate dall'art. 6 del presente regolamento è inesistente, semprechè non riguardi immobili dello Stato. (art. 6 ultimo comma R.E.)

Art. 25 - Decadenza della concessione edilizia

Se i lavori oggetto della Concessione Edilizia non sono iniziati: per contrasto (con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori) per sospensione dei lavori di cui all'art. 29 R.E..

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste la Leggi speciali.

Art. 26 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza dalle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 27 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso.

Il termine di inizio dei lavori, fissato dal Sindaco ai sensi del IV comma dell'art. 16 del presente regolamento, non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del piano poliennale di attuazione in considerazione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare. La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile.

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

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Art. 28 - Termine di ultimazione dei lavori  
Decadenza per suo inutile decorso

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal Sindaco, ai sensi del IV comma dell'art. 16 del presente regolamento; esso non può essere superiore a 3 anni e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni del piano poliennale di attuazione, in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

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

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

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

Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a 3 anni qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 29 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori per un periodo superiore a 180 giorni è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il Concessionario devè immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco, esponendo le cause della sospensione, pena la decadenza della licenza.

Il Concessionario deve dare notizia al Sindaco anche della successiva ripresa dei lavori.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 28 .

T I T O L O    I V

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 30 - Ricorso del richiedente la concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Art. 31 - Ricorso di ogni altro interessato

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento.

T I T O L O V

E

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I:

Operazioni preliminari

Art. 32 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore.

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, deve comunicare al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo, la residenza, e numero di codice fiscale del costruttore tramite, o consegna diretta al protocollo comunale o con raccomandata R.R..

Il direttore dei lavori ed il costruttore, prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare l'accettazione dei rispettivi incarichi al Sindaco e all'ufficio tecnico comunale. Tale comunicazione deve avvenire tramite, o consegna diretta al protocollo comunale o con raccomandata R.R..

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

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

Art. 33 - Assegno di linea

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata indirizzata all'ufficio tecnico comunale, la fissazione di capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistano. Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al I comma, l'Ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

La suddetta richiesta può anche essere indirizzata direttamente al Protocollo Comunale.

In caso di inutile decorso di suddetto termine, il privato dovrà diffidare con raccomandata R.R. l'Ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali potrà, senza altro incombente, dare inizio ai lavori.

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

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

#### Art. 34 - Inizio dei lavori

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi ed ai fini dell'art. 27 del presente regolamento edilizio, notizia al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale, con le modalità espresse al comma I dell'art.32. Prima dell'inizio delle eventuali opere in C.A. o in struttura metallica dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta denuncia al GENIO CIVILE.

## C A P O II:

Dell'attività di realizzazione del progettoArt. 35 - Soggetti responsabili

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonchè delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili - agli effetti civili, penali ed amministrativi - di ogni violazione di cui al I comma.

Art. 36 - Cantieri edilizi

In particolare, i cantieri edilizi dovranno essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri edilizi, inoltre, devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

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

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 37 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

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

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

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare.

- in un conto infruttifero presso la Tesoreria Comunale

- per la rimessa in pristino dell'area.

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

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna, verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni pagina, dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale, o da un suo delegato, incaricato della redazione, e dell'occupante ovvero del direttore dei lavori.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso: competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale.

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

In caso di contrasto sull'entità della restituzione, la decisione sarà affidata ad un Tecnico abilitato iscritto nell'albo professionale, scelto di comune accordo dal Sindaco e dall'occupante.

In caso di disaccordo sul nominativo, la decisione sarà affidata ad un collegio formato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o, nel caso di impedimento di questo, da un componente del Consiglio dell'Ordine medesimo e da 2 esperti di parte.

Art. 38 - Fine dei lavori

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, con raccomandata R.R., del compimento dell'opera progettata al Sindaco o all'Ufficio tecnico comunale. La suddetta comunicazione può anche essere indirizzata direttamente al Protocollo Comunale.

## T I T O L O VI

## DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 39 - Opere per le quali è richiesto o il certificato di agibilità o quello di abitabilità

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento, -la Concessione edilizia -, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigiana; l'abitabilità ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, a sale di lettura, a gabinetti medici e a destinazione analoghe.

Art. 40 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo allegata alla raccomandata R.R. di cui all'art. 39 del presente regolamento, ovvero separatamente inviata con raccomandata R.R. o presentata direttamente, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Il concessionario che presenti la domanda di cui al I comma, meno di 30 giorni prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori non vanta nessuna aspettativa per il compimento delle operazioni nel tempo utile ad impedire la decadenza, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Il sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

Qualora la scadenza di cui all'art. 28 del presente regolamento sia più vicina, il Sindaco può fissare un termine più breve, ritenuto idoneo a consentire lo svolgimento del procedimento previsto e ad evitare la decadenza della concessione edilizia.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale Sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Della stessa deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno 5 giorni prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Nel caso di cui al IV comma del presente articolo, la comunicazione di cui al precedente VI comma può essere data anche due giorni prima.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale Sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale assiste l'Ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto di cui alla lettera -m- dell'art.6 del presente regolamento e l'opera realizzata.

Della visita di controllo di cui al V comma del presente articolo deve essere redatto, a cura del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenzianti all'ispezione.

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

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

- a- ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali.
- b- ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa.
- c- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni di altezza superiore ai ml. 24 in gronda, nonché per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale.
- d- ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L.15-II-1971 N° 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio o fotocopia autentica dello stesso e dimostrazione dell'avvenuto adempimento delle norme sui consumi energetici di cui all'art. 18 e).

In caso contrario, il termine di cui al comma precedente non decorre. Detto termine s'intende congruamente ridotto nel caso di cui al IV comma del presente articolo.

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

Tale diffida non è necessaria nel caso del XII comma.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui a quest'ultimo comma, ovvero nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al XIII comma del presente articolo, la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude nè preclude provvedimenti ai sensi del Titolo XIII delle presenti norme.

Contro il diniego dell'abitabilità o dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico giurisdizionale.

Il certificato di abitabilità viene rilasciato quando sia stata depositata la serie dei documenti di cui al XII comma del presente articolo.

TITOLO VII

DISTANZE LEGALI

CAPO I

Definizioni

Art. 41 - Definizione di costruzione (ai fini delle distanze).

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

Art. 42 - Definizione di fronte

Ai fini del presente titolo, per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti qualsiasi che abbiano solo una funzione ornamentale o di balconi a sbalzo. Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne praticabili della facciata arretrata.

CAPO II :

Determinazione delle distanze delle costruzioni.

Art. 43 - Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali.

Ferme restando le disposizioni contenute nel D.M. 1/4/68 e 2/4/68 la distanza di ciascun fronte di una costruzione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dal ciglio stradale, si determina sulla retta orizzontale ortogonale a questi ultimi, che individuano la distanza tra gli elementi.

Art. 44 - Distanza minima dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dai cigli stradali

Le distanze di cui all'art. precedente non possono essere inferiori in ogni caso a ml. 5.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni imponenti distanze minime maggiori, contenute nelle norme di attuazione e le disposizioni previste dal D.M. 1/2 Aprile 1968.

In ogni caso la distanza tra due costruzioni non deve essere inferiore a ml. 10.

Art. 45 - Distanza tra costruzioni.

La distanza minima tra costruzioni o fronti di stessa costruzione dovrà essere quella prevista dalle norme di attuazione e dall'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968 riferite a ciascuna zona omogenea.

Comunque tale distanza minima, eccetto che per la zona omogenea A non dovrà essere inferiore a ml. 10 tra fronti finestrati e fronti di edifici antistanti; i balconi a sbalzo pur non costituendo fronti potranno in ogni caso spingersi ad un massimo di 3 mt. dal confine o a mt. 8 dal fronte della casa prospiciente.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di vedute.

In detta ultima ipotesi la distanza minima tra i fronti deve essere uguale alla larghezza delle pareti direttamente contrapposte, con un minimo di ml. 5, fatte salve le distanze previste all'art. 44

La distanza di cui al 1° comma non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche, sempreché la profondità di queste ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90° è ammessa l'apertura di vedute quando la distanza minima misurata con le modalità citate all'art. 43 è di ml. 10 dal fronte opposto; al di sotto di tale distanza è ammessa solo l'apertura di luci e vedute dei locali di categoria S di cui all'art. 69 del presente norme.

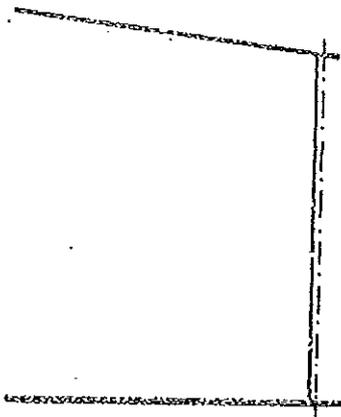
Art. 46 - Norme tecniche di buona costruzione

Si intendono richiamate ad ogni fine ed effetto le Leggi vigenti in materia al momento del rilascio della Concessione.

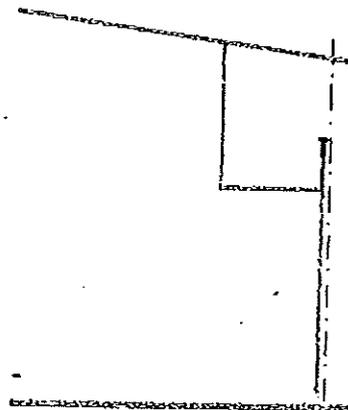
SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 42.

DEFINIZIONE DI FRONTE LIBERO

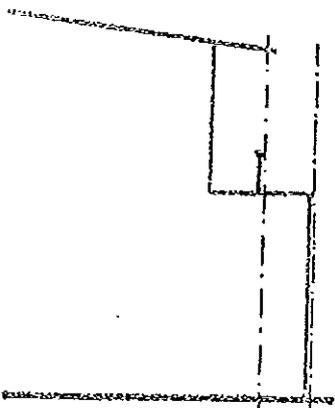
Schizzo A : I° COMMA - ARRETRAMENTI PRATICABILI.



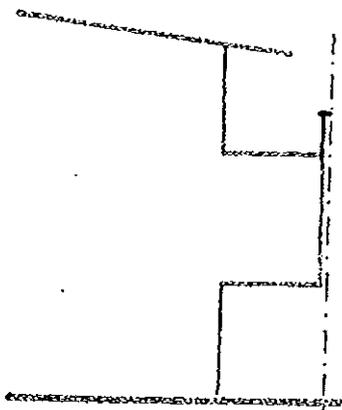
IPOTESI A



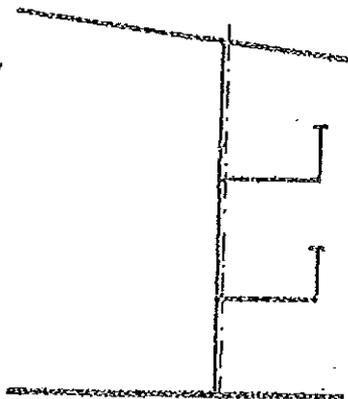
IPOTESI B



IPOTESI C



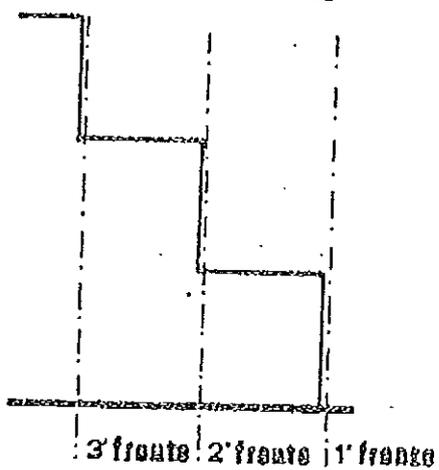
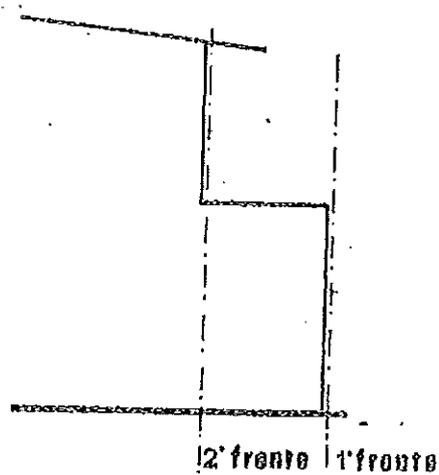
IPOTESI D



IPOTESI E

— muratura esterna  
- - - traccia del fronte della costruzione

Schizzo B : - II<sup>o</sup> COMMA (- ARRETRAMENTI NON PRATICABILI.

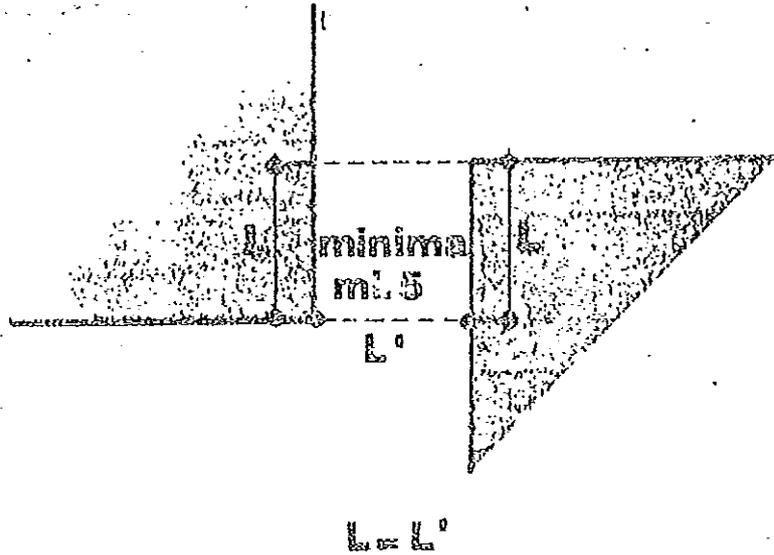


———— muratura esterna

----- traccia del fronte della costruzione

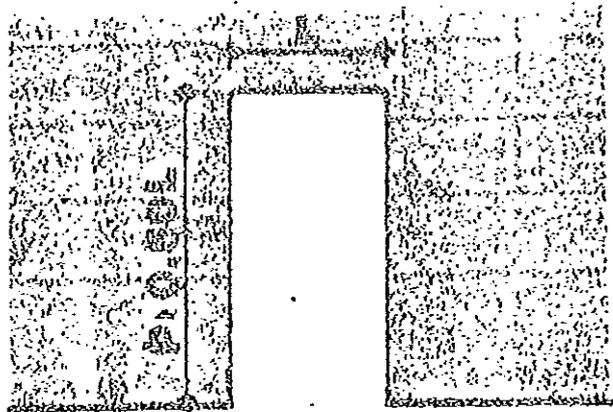
SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 45 -III° COMMA -

- Esempio di disposizione planimetrica di costruzioni con spigoli ravvicinati.

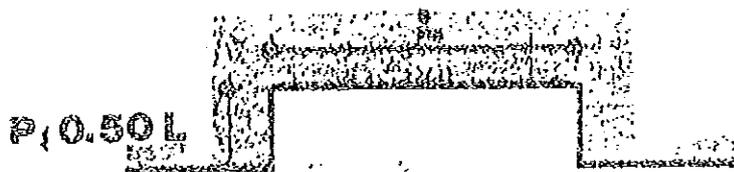


SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 45 -IV° COMMA -

- Ipotesi in cui la distanza va rispettata.

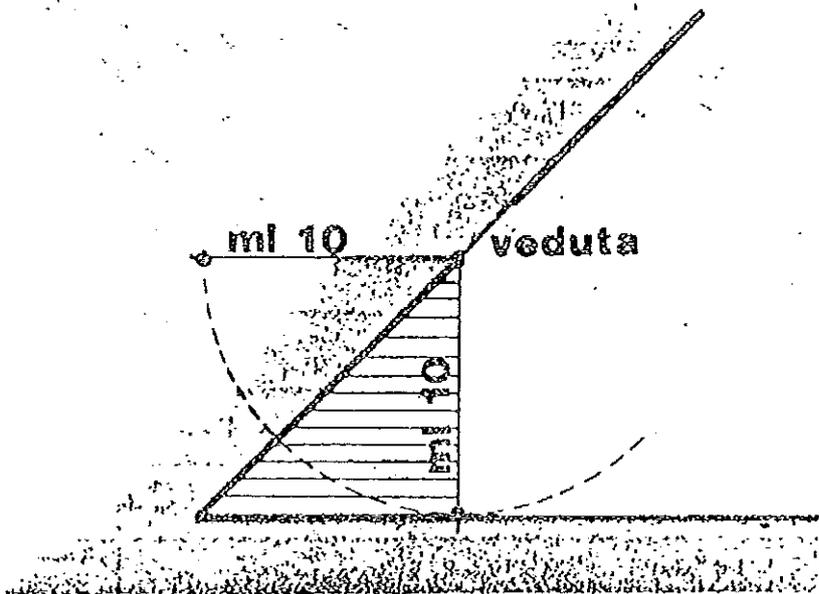


- Ipotesi in cui la distanza non va rispettata.



SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 45 -V° COMMA -

- Esempio di profili planimetrici che ammettono in parte di essi - vedere zona tratteggiata - solo aperture per i locali di tipo S.



## T I T O L O VIII

## P R E S C R I Z I O N I I G I E N I C H E N E L L E C O S T R U Z I O N I

## C A P O I

Disposizioni generali

Art. 47 - Normativa igienico-sanitaria : rinvio

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria.

Art. 48 - Fondazioni su suoli insalubri

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

Art. 49 - Orientamento delle costruzioni

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

## C A P O II

Disposizioni sugli isolamenti

## Sez. I

Misure contro l'umidità

Fatte salve le disposizioni previste nel Regolamento Igienico Sanitario, si prescrive :

Art. 50 - Isolamento dall'umidità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Art. 51 - Misure contro l'umidità del suolo : pavimenti.

I locali di categoria A<sub>1</sub> e S<sub>1</sub> di cui agli artt. 68 e 69 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30.

I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art. 68 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

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

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

Art. 52 - Misure contro l'umidità del suolo: murature

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

Art. 53 - Impermeabilizzazione delle coperture piane

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

Sez. II:

Isolamento termico

Art. 54 - Rinvio delle disposizioni normative vigenti

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, ai sensi dell'art. 67 del presente regolamento, nelle categorie A ed SI, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra quelle fissate dalla normativa di Legge vigente in materia.

Sez. III:

Isolamento fonico

Art. 55 - Isolamento fonico

Per tutti i locali di categoria AI, A2, SI e S2 così come individuati dagli artt. 68 e 69 del presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ad alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti : in ogni caso ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere (per frequenze tra i 100 e i 3000 Hz) livelli di rumorosità superiori rispettivamente a 70 e 45 decibel.

CAPO . III :

Scarico delle acque

Sez . I :

Disposizioni generali

Art. 56 - Classificazioni delle acque

Ai fini del presente Regolamento le acque vanno distinte nelle seguenti categorie :

a) acque meteoriche :

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

b) acque nere :

comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio svolgente analoga funzione, nonché gli scarichi di natura organica di vasi o latrine di qualsiasi tipo.

c) acque inquinanti :

sono quelle che sono considerate tali dalle vigenti normative .

Sez. II :

Modalità di scarico delle acque

art. 57 - Scarico delle acque meteoriche

Per il deflusso delle acque di cui alla lettera a) del precedente articolo deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendenti .

L'eventuale allacciamento allo scarico generale delle acque può essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. E' preferibile la dispersione delle acque di cui alla lettera a) direttamente nel sottosuolo, ove possibile, a mezzo di pozzi perdenti o subirrigazione; a giudizio dell'A.C. la dispersione diretta nel sottosuolo potrà essere resa obbligatoria.

E' vietata l'immissione delle acque meteoriche nei pozzi perdenti e nelle fosse settiche ad ossidazione.

Art. 58 - Scarico delle acque nere .

Per il deflusso delle acque descritte nella lettera b) del presente art. 56, deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alla alte temperature e dotata di opportuni sistemi di areazione.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili a chiusura idraulica permanente e a battente di acqua di almeno cm. 3, prima di allacciarsi con le colonne di scarico.

Ai piedi della costruzione, in zona di facile accesso, le tubazioni di scarico delle acque nere dovranno uscire, immesse in fosse settiche opportunamente dimensionate in base alla volumetria abitativa. Tali fosse dovranno distare almeno 1 metro dai muri perimetrali dell'edificio e le loro caratteristiche saranno quelle imposte dall'Ufficiale Sanitario locale.

Art. 59 - SOPPRESSO

Art. 60 - Scarico delle acque inquinanti

Per le acque di cui alla lettera c) del precedente art. 56 vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

## CAPO IV:

Art. 61 - SOPPRESSO

## CAPO V:

Impianti igienico-sanitari

Art. 62 - Dotazione minima degli alloggi

In ogni alloggio deve esservi un locale di categoria SI, di cui all'art. 69 del presente regolamento, destinato a camera da bagno e dotato almeno di un water-closed, di un bidet, di un lavabo, di una doccia o di una vasca da bagno. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica

## CAPO VI:

Impianti di smaltimento dei fumi

Art. 63 - Canne fumarie

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione.

Art. 64. - Tubazioni di sfogo

Ogni locale di categoria AI, individuato ai sensi dell'art. 68 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria SI di cui allo stesso art. 69 debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione. Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno 5 ricambi d'aria all'ora.

CAPO VII:

Rifornimento idrico

Art. 65 - Rifornimento idrico

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

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

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

## T I T O L O IX

## RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art. 66 - Normative speciali

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

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

T I T O L O X

CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I:

Tipologie edilizie

Art. 67 - Locali di abitazione

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

Art. 68 - Classificazione

I locali di cui all'art. precedente sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in 2 categorie : AI e A2.

La categoria AI comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

Art. 69 - Locali accessori

I locali accessori sono di 3 tipi: SI, S2, S3.

Il tipo SI comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a - scale che collegano più di 2 piani;
- b - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c - magazzini e depositi in genere;
- d - autorimesse di solo posteggio;
- e - sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f - lavanderia, stenditoi e legnaie;
- g - stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a - disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

Sez. I :

Caratteristiche dei locali AI

Art. 70 - Finestre

Tutti i locali di categoria AI devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici finestra e il pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 5-7-1975 art. 5.

Ai fini presenti si considerano superfici finestrate le luci architettoniche dei serramenti apribili sull'esterno.

Art. 71 - Dimensioni minime

I locali AI, ai sensi del D.M. 5.7.75 art. 1 e 2, devono avere le seguenti dimensioni minime:

altezza: ml. 2,70;

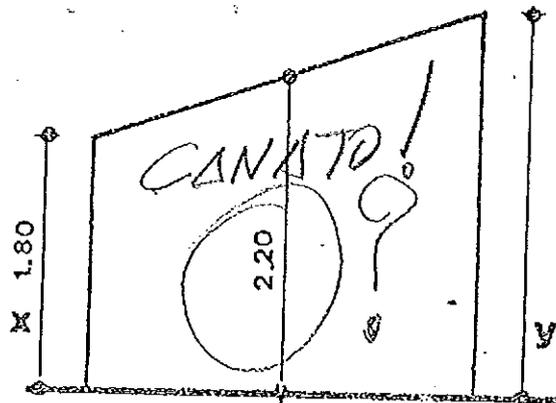
superficie: mq. 9;

L'altezza media, nel caso di soffitti inclinati o misti, non deve essere inferiore a ml. 2,20 con un minimo assoluto di ml. 1,80.

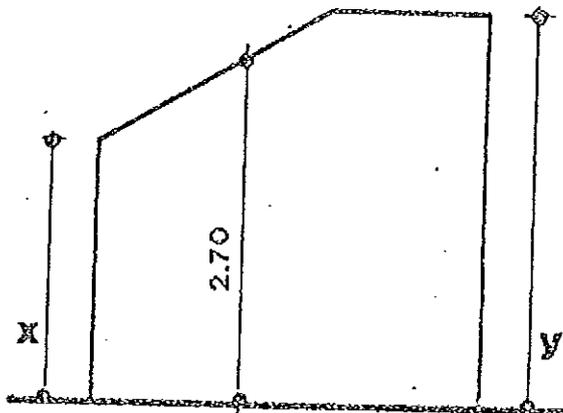
CANTO!

SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 71.

- Altezze minime dei locali.



$$\frac{x+y}{2} = 2.70$$



Art. 71 bis - Locali adibiti a cucina

I locali AI destinati a cucina debbono avere una superficie minima di mq. 5; con lato minore uguale o maggiore di ml. 1,60.  
Sono ammesse cucine in nicchia prive di finestratura propria con volume massimo di mc. 15 (lato minore non inferiore a ml. 1,60), quando siano adiacenti ad un soggiorno o sala da pranzo aventi un volume minimo di mc. 30 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.

Art. 72 - Dimensioni degli alloggi monostanza

Ferme restando le disposizioni contenute negli art. che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza sono fissate, ai sensi dell'art. 3 D.M. 5/7/75, come segue :

- a - monostanza per una persona : mq. 28;
- b - monostanza per due persone : mq. 38.

Sez. II :

Caratteristiche dei locali A 2

Art. 73 - Caratteristiche dei locali A 2

Fermo restando quanto stabilito nella sez. I del presente capo per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni planimetriche, l'altezza minima dei locali di tipo A 2 è di ml. 2,70  
Nelle zone A, per interventi di sistemazione e ristrutturazione, detti locali (a seconda della funzione cui verranno adibiti) potranno avere un'altezza minore a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e fatte salve le eventuali disposizioni di Legge riferentesi all'attività cui essi saranno destinati.

Sez. III :

Caratteristiche dei locali S

Art. 74 - Finestre : areazione

I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavetti o spazi equiparabili a questi ultimi, fatta eccezione per le centrali termiche.  
Detti locali possono essere anche ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.  
Il rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento non deve essere inferiore a 1/12.  
Le finestre devono, in ogni caso avere una superficie pari o superiore a mq. 0,4. I locali di categoria S I possono essere ventilati meccanicamente secondo le modalità fissate dalla Legge 27/5/75 n° 166.  
Nelle case per abitazione, qualora nello stesso alloggio esista più di un locale S I, almeno uno di essi deve essere direttamente areato.

Art. 75 - Dimensioni minime

I locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici.

In qualunque ipotesi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

## Sez. IV:

Caratteristiche dei locali SIArt. 76 - Accesso dai locali di tipo A

I locali di categoria SI possono avere accesso diretto dai locali A solo attraverso disimpegno.

Qualora l'unità edilizia (appartamento, uffici, alberghi ecc.) abbia più servizi igienici, almeno uno deve avere le caratteristiche di cui al I comma del presente articolo, mentre i rimanenti possono avere l'accesso diretto dai locali cui sono pertinenti.

## Sez. V:

Caratteristiche dei locali S2 e S3Art. 77 - Locali di categoria S2

Fermo quanto stabilito nel capo primo, II comma art. 169 del presente titolo; i locali S2 di cui alla lettera (g) dovranno essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento.

Art. 78 - Locali di categoria S3

I locali S3 possono essere senza aria o luce diretta.

## Sez. VI:

Locali e spazi particolariArt. 79 - Piani seminterrati

I locali seminterrati possono essere utilizzati nel rispetto delle norme di zona come locali di categoria A2, purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore a ml. 1,20.

Le murature perimetrali devono, altresì, essere dotate di intercapedine larga  $T/3$  dell'altezza della parte interrata, con largh. max. m. 0,80, e con cunetta scolante più bassa del pavim. interno. Quest'ultimo deve posare su un vespaio areato, di spessore uguale o maggiore di cm. 30, mentre la falda freatica o la quota massima piena della fognatura deve risultare inferiore al piano di posa del vespaio.

Art. 80 - Vani sottotetto

I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

Art. 80 bis - Vani sottotetto abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondano ai requisiti previsti nelle sezioni I, III, IV, V del capo I del presente titolo.

Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile (SU.) e del volume (V) dell'edificio.

Art. 80 ter - Vani sottotetto non abitabili

Sono non abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,70, ai sensi dell'art. I D.M. 5-7-75.

In ogni caso i vani sottotetto aventi altezza superiore ai limiti di cui al I comma del presente articolo saranno considerati ai fini del calcolo della superficie utile (SU.) e del volume (V).

Art. 81 - Impianti speciali

Qualora sia prevista l'installazione di impianti di areazione o di condizionamento dell'aria, tra i documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia di cui all'art. 6, II comma, del presente regolamento deve essere compreso uno schema di principio degli impianti adottati unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dei medesimi. Su tali schemi dovrà essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo degli impianti adottati, firmato da un ingegnere.

## T I T O L O X I

## P R E S C R I Z I O N I V A R I E S U L L E C O S T R U Z I O N I

## C A P O I :

Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine.

Art. 82 - Zoccolature

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

Art. 83 - Recinzioni

Le aree prospicienti spazi pubblici e privati possono essere recintate con barriere metalliche appoggiate a muretto di aspetto decoroso e di altezza non superiore a ml. 0,60. L'altezza max. totale delle recinzioni non deve essere superiore a ml. 1,60. La barriera metallica può essere sostituita da siepe di piante sempreverdi. Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di una altezza massima di ml. 3, purchè ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità,

Art. 84 - Marciapiedi

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio tecnico comunale.

Art. 85 - Protezioni

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm.50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 86 - Elementi aggettanti

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a ml. 3,50 dal livello del marciapiede, aggetti di sporgenza superiori a cm. 10, se sporgenti su suolo pubblico.

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

La realizzazione di balconi, pensiline ed insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 sul livello del marciapiede.

Nel caso in cui al comma precedente, gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a ml. 1,20, ovvero superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a ml. 1,20.

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

Art. 87 - Coperture

Tutte le coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico dell'acqua meteorica in conformità a quanto stabilito dall'art. 57 del presente Regolamento.

Art. 88 - Intercapedini

L'Amministrazione comunale può concedere l'uso di striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini interrato, da realizzarsi a norma del precedente art. 79.

Art. 89 - Mostre e vetrine

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

## CAPO II

Decoro generale, arredo urbano e manutenzioneArt. 90 - Decoro generale

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

Art. 91 - Elementi di arredo urbano

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche e i numeri civici. Dati elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro. L'Amministrazione comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

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

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

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

Art. 92 - Manutenzione

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

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

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

## CAPO III:

Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi  
adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano,  
cantinatoArt. 93 - Uscite dai locali interrati e seminterrati

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zona di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almento ml. 3.

Art. 94 - Uscite di spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi  
a livello del piano cantinato

Le uscite dagli spazi di cui alla rubrica del presente articolo, devono avere requisiti di cui al precedente articolo.

## CAPO IV:

Depositi scoperti e zone verdi e parchiArt. 95 - Depositi scoperti

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali.  
I depositi scoperti sono ammessi invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purché, sentiti gli organi di controllo di cui all'art. 8 del presente regolamento, il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

Art. 96 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

La sostituzione di piante di alto fusto deve essere autorizzata. L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

La sostituzione di piante o la nuova piantumazione nei complessi alberati dovrà avvenire con impiego di essenze idonee e tipiche della zona.

T I T O L O XII

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 97 - Organo competente

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e del Programma Pluriennale di Attuazione (I7), alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile. Il Sindaco per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari ed agenti comunali.

Può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

Art. 98 - Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza

Nel caso di riscontri di abusi edilizi il funzionario o l'impiegato incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima.

Art. 99 - Provvedimenti sindacali

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

L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi. Tutto ciò, ferme restando le sanzioni amministrative previste dalla Legislazione Nazionale e Regionale in materia (art. 15 della Legge N. 28/I/1977 n° 10) e successive modifiche.

Art. 100 - Sanzioni Penali

Salvo il fatto che non costituisca un più grave reato e ferme restando le sanzioni previste all'art. 99, viene comminata :

- a) per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di esecuzione contemplate dalle Leggi urbanistiche, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione, l'ammenda fino a due milioni di Lire;
- b) per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione, ovvero per la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione, ovvero per l'inosservanza dell'art. 28 L.17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche, l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a 5 milioni di Lire.

Art. 101 - Violazione di norme Sanitarie o di altre Leggi speciali

Resta salvo quanto disposto dalle leggi sanitarie o da altre Leggi speciali.

T I T O L O XIII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 102 - Costruzioni esistenti

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con la destinazione di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente, di opere di manutenzione ordinaria. Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.

Art. 103 - Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. dovrà avvenire sulla base di Programmi Poliennali di Attuazione, così come stabilito dalla Legge n° 10 del 28/1/1977.

Art. 104 - Prescrizioni per il periodo di mancanza del piano poliennale di attuazione

Fino all'approvazione del programma poliennale di attuazione, salvo quanto disposto dall'art. 6 ultimo comma del presente regolamento, la concessione edilizia può essere accordata solo su aree dotate di opere di urbanizzazione per le quali esista l'impegno del concessionario di realizzarle. (Legge n° 10 art. 13). Fino all'adozione del P.P.A. non possono essere resi esecutivi nuovi strumenti urbanistici preventivi. Fino a tale data possono invece essere rilasciate nel rispetto delle prescrizioni legislative e regolamentari vigenti, le convenzioni relative alle lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 8 della L. 6-8-67 N° 765 e provviste del nulla-osta regionale, nonché degli altri strumenti attuativi già approvati.

Art. 105 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente alla esposizione per 15 gg. all'Albo pretorio Comunale.

## INDICE GENERALE

### PARTE PRIMA

#### REGOLAMENTO EDILIZIO

##### Titolo I:

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Ambito di applicazione del regolamento	pag.	I
Art. 2- Opere soggette a concessione edilizia	pag.	I
Art. 2bis- Ricostruzione: Definizione	pag.	I
Art. 2ter- Manutenzione straordinaria: Definizione	pag.	2
Art. 2quater- Restauro e risanamento conservativo: Definizione	pag.	2
Art. 2quinqies- Ristrutturazione urbanistica ed edilizia: Definizione	pag.	2
Art. 3- Opere non soggette a concessione	pag.	2
Art. 4- Progettazione e direzione lavori	pag.	3

##### Titolo II:

##### PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

##### CAPO I - DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

	pag.	4
Art. 5- Legittimazione della richiesta	pag.	4
Art. 5bis- Aventititolo legittimati dalla richiesta di concessione edilizia	pag.	4
Art. 5ter- Aventi titolo legittimato alla richiesta di Autorizzazione Edilizia	pag.	4
Art. 6- Richiesta di concessione edilizia: documenti da allegare	pag.	5

##### CAPO II - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

	pag.	9
Art. 7- Ordine di esame delle richieste di Concessione Edilizia	pag.	9
Art. 8- Organi di controllo	pag.	9
Art. 9- Composizione	pag.	9
Art. 10- Membri di diritto	pag.	9
Art. 11- Membri elettivi	pag.	10
Art. 12- Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale	pag.	10
Art. 13- Segreteria della Commissione Edilizia Comunale	pag.	11
Art. 14- Funzioni della Commissione Edilizia Comunale	pag.	11
Art. 15- Riunioni della commissione Edilizia Comunale	pag.	12
Art. 15bis- Decadenza e rinnovo della Commissione Edilizia Comunale	pag.	12

CAPO III - DECISIONI SULLA RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA	pag. 13
Art. 16- Competenze del Sindaco	pag. 13
Art. 17- Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie	pag. 13
CAPO IV - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 14
Art. 18- Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia	pag. 14
Art. 19- Opere di urbanizzazione	pag. 14
Art. 20- Concessioni di edilizie gratuite	pag. 15
Art. 20bis- Autorizzazione del Sindaco	pag. 16
Art. 21- Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	pag. 16
Art. 22- Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione (Art. 10 - L. 28-I-77 n° 10)	pag. 16

#### Titolo III

##### DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 23- Carattere della concessione edilizia	pag. 17
Art. 24- Inesistenza della concessione edilizia	pag. 17
Art. 25- Decadenza della concessione edilizia	pag. 17
Art. 26- Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche	pag. 17
Art. 27- Termine di inizio dei lavori-decadenza per inutile decorso del termine stesso	pag. 18
Art. 28- Termine di ultimazione dei lavori-decadenza per il suo inutile decorso	pag. 18
Art. 29- Sospensione dei lavori	pag. 19

#### Titolo IV

##### DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 30- Ricorso del richiedente la concessione edilizia	pag. 20
Art. 31- Ricorso di ogni altro interessato	pag. 20

#### Titolo V

##### DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

###### CAPO I - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 32- Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 21
Art. 33- Assegno di linea	pag. 21
Art. 34- Inizio dei lavori	pag. 22

CAPO II - DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO	pag. 23
Art. 35- Soggetti responsabili	pag. 23
Art. 36- Cantieri edilizi	pag. 23
Art. 37- Occupazione temporanea di suolo pubblico	pag. 24
Art. 38- Fine dei lavori	pag. 25

Titolo VI:

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 39- Opere per le quali è richiesto il certificato di agibilità o di abitabilità	pag. 26
Art. 40- Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità	pag. 26

Titolo VII:

DISTANZE LEGALI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 41- Definizione di costruzione	pag. 28
Art. 42- Definizione di fronte	pag. 28

CAPO II - DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI

Art. 43- Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zone dai cigli stradali	pag. 28
Art. 44- Distanza minima dai confini di proprietà dei limiti di zona dei cigli stradali	pag. 29
Art. 45- Distanze tra costruzioni	pag. 29
Art. 46- Norme tecniche di buona costruzione	pag. 29
- Schema interpretativo dell'art. 42	pag. 30
- Schema interpretativo dell'art. 42 II comma	pag. 31
- Schema interpretativo dell'art. 45 III comma	pag. 32
- Schema interpretativo dell'art. 45 V comma	pag. 33

Titolo VIII:

PRESCRIZIONI IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 47- Normativa igienico sanitaria: rinvio	pag. 34
Art. 48- Fondazioni su suoli insalubri	pag. 34
Art. 49- Orientamento delle costruzioni	pag. 34

CAPO II - DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI

Art. 50- Isolamento dall'umidità	pag. 34
Art. 51- Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti	pag. 34
Art. 52- Misure contro l'umidità del suolo: murature	pag. 35
Art. 53- Impermeabilizzazioni delle coperture piane	pag. 35

Art. 80bis- Vani sottotetto abitabili	pag. 46
Art. 80ter- Vani sottotetto non abitabili	pag. 46
Art. 81- Impianti speciali	pag. 46

Titolo XI:

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

CAPO I - ZOCCOLATURE, RECINZIONI, MARCIAPIEDI, PROTEZIONI, ELEMENTI ACCETTANTI, COPERTURE, INTERCAPEDINI, MOSTRE E VETRINE.	pag. 47
Art. 82- Zoccolatura	pag. 47
Art. 83- Recinzioni	pag. 47
Art. 84- Marciapiedi	pag. 47
Art. 85- Protezioni	pag. 47
Art. 86- Elementi aggettanti	pag. 48
Art. 87- Coperture	pag. 48
Art. 88- Intercapedini	pag. 48
Art. 89- Mostre e vetrine	pag. 48
CAPO II - DECORO GENERALE, A ARREDO URBANO E MANUTENZIONE	pag. 49
Art. 90- Decoro generale	pag. 49
Art. 91- Elementi di arredo urbano	pag. 49
Art. 92- Manutenzione	pag. 49
CAPO III - USCITE DAI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI ED USCITE DA SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI SVILUPPATESI A LIVELLO DEL PIANO CANTINATO	pag. 50
Art. 93- Uscite dai locali interrati e seminterrati	pag. 50
Art. 94- Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato	pag. 50
CAPO IV - DEPOSITI SCOPERTI, ZONE VERDI E PARCHI	pag. 50
Art. 95- Depositi scoperti	pag. 50
Art. 96- Zone verdi e parchi	pag. 50

Titolo XII:

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 97- Organo competente	pag. 51
Art. 98- Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza	pag. 51
Art. 99- Provvedimenti sindacali	pag. 51
Art. 100- Sanzioni penali	pag. 51
Art. 101- Violazione di norme sanitarie e di altre leggi speciali	pag. 51

Titolo XIII:

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 102- Costruzioni esistenti	pag. 52
Art. 103- Attuazione del P.R.G.	pag. 52
Art. 104- Prescrizioni per il periodo di mancanza del piano poliennale di attuazione	pag. 52
Art. 105- Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 52