

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 1. CONTENUTI, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte informativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forma di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia da edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

#### **Art. 2. RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie si richiamano, oltre alle disposizioni del seguente Regolamento, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

1. URBANISTICA:
  - R.D.L. 08.11.1938 nr. 1908
  - Legge 02.06.1939 nr. 739
  - Legge 17.08.1942 nr. 1150
  - Legge 18.04.1962 nr. 167
  - Circolari Ministero dei LL. PP.:
    - nr. 2611 in data 15.07.1962
    - nr. 4555 in data 27.09.1963
  - Legge 05.07.1966 nr. 517
  - Legge 28.07.1967 nr. 641
  - Legge 06.08.1967 nr. 765
  - Circ. Min. LL. PP. del 28.10.1967 nr. 3210;
  - D.M. LL. PP. 01.04.1968 nr. 104
  - D. M. LL. PP. 02.04.1968 nr. 1444
  - Legge 22.12.1969 nr. 952
  - Legge 01.06.1971 nr. 291
  - Legge 22.10.1971 nr. 865
  - Legge 12.12.1971 nr. 1133
  - Legge 23.01.1974 nr. 15
  - Legge 27.06.1974 nr. 247
  - D. M. Sanità 05.07.1975
  - Legge 05.08.1975 nr. 412
  - Legge 22.07.1975 nr. 382
  - D.P.R. 24.07.1977 nr. 616
  - Legge 05.08.1978 nr. 457

- Legge 28.02.1985 nr. 47  
Legge 24.03.1989 nr. 122  
L.R. 13.09.1978 nr. 57  
L.R. 13.09.1978 nr. 58  
L.R. 06.05.1985 nr. 52
2. REGIME DEI SUOLI  
Legge 28.01.1977 nr. 10  
Legge 05.08.1978 nr. 457  
L.R. 05.03.1985 nr. 24  
L.R. 27.06.1985 nr. 61
3. PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI  
Legge 29.06.1939 nr. 1497  
R.D. 03.06.1940 nr. 1357  
D.P.R. 03.12.1975 nr. 805  
L.R. 04.08.1978 nr. 41  
L.R. 16.04.1985 nr. 33  
Legge 08.08.1985 nr. 431
4. TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO  
Legge 01.06.1939 nr. 1089  
Legge 21.12.1961 nr. 1552  
Legge 14.03.1968 nr. 292  
Legge 02.05.1980 nr. 40
5. EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE  
Legge 25.11.1962 nr. 1684  
Legge 05.11.1964 nr. 1224  
Legge 02.02.1974 nr. 64  
D.M. 03.03.1975 G.U. nr. 93 del 09.04.1975
6. REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE  
Legge 26.05.1965 nr. 595  
D.M. 30.05.1972 G.U. nr. 190 del 22.07.1972  
Allegati nr. 42 U.N.I. C.N.R.
7. CEMENTI ARMATI  
Legge 05.11.1971 nr. 1086  
D.M. 16.06.1976 (Suppl. Ord. G.U. 214 del 14.08.1976)  
D.M. 27.07.1985 "Norme tecniche per l'esecuzione..."
8. ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI  
Legge 04.03.1958 nr. 179  
Legge 09.02.1963 nr. 152  
Legge 11.11.1971 nr. 1046  
Legge 03.01.1981 nr. 6  
Legge 11.10.1990 nr. 290
9. VINCOLO IDROGEOLOGICO  
R.D. 30.12.1923 nr. 3267
10. CAVE E MINIERE  
R.D. 29.07.1927 nr. 1443  
L.R. 17.04.1975 nr. 36

11. ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI  
T.U. 25.07.1904 nr. 523  
R.D. 02.12.1933 nr. 1775
12. PROPRIETA' TERMICHE, IDROTERMICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE  
D.M. 18.12.1975 G.U. Suppl. Ord. 29 del 02.02.1976
13. IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA T.U.L.S. 27.07.1934 nr. 1265  
D.P.R. 21.10.1975 nr. 803 G.U. 22 del 26.01.1976
14. ASCENSORI E MONTACARICHI  
D.L. 31.08.1945 nr. 600  
Legge 29.05.1963 nr. 1497  
Legge 09.01.1989 nr. 13  
Legge 07.12.1984 nr. 818
15. CIRCOLAZIONE STRADALE  
R.D. 08.12.1933 nr. 1740  
D.L. 30.04.1992 nr. 285  
D.P.R. 16.12.1992 nr. 495
16. INQUINAMENTI  
Legge 13.07.1966 nr. 615  
D.P.R. 27.10.1967 nr. 1288  
Legge 22.12.1970 nr. 1391  
Legge 15.04.1971 nr. 42  
Legge 03.06.1971 nr. 437  
Legge 10.05.1976 nr. 319  
DEL. INTERMINISTERIALE 04.02.1977  
ANTINFORTUNISTICA NEGLI IMPIANTI ELETTRICI  
Legge 01.03.1968 nr. 186  
L.R. 16.04.1985 nr. 33
17. PREVENZIONE INCENDI  
Legge 13.05.1964 nr. 469  
D.P.R. 26.05.1959 nr. 689  
Legge 07.12.1984 nr. 818
18. FINANZA LOCALE  
R.D. 14.09.1931 nr. 1175
19. LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE  
R.D. 12.02.1911 nr. 297  
R.D. 04.02.1915 nr. 148  
R.D. 03.03.1934 nr. 383  
Legge 08.06.1990 nr. 142
20. I.N.V.I.M.  
D.P.R. 26.10.1972 nr. 643
21. IMPOSTA DI BOLLO  
D.P.R. 26.10.1972 nr. 643

22. AUTENTICAZIONE DI COPIE  
Legge 04.01.1968 nr. 15
23. EQUO CANONE  
Legge 27.07.1978 nr. 392
24. RISPARMIO ENERGETICO  
Legge 30.04.1976 nr. 373  
D.P.R. 28.06.1977 nr. 1052
25. VINCOLI MILITARI ETC.  
Legge 01.06.1931 nr. 886  
Legge 24.03.1932 nr. 355  
Legge 20.10.1932 nr. 1849  
R.D. 04.05.1936 nr. 1382  
Legge 17.10.1957 nr. 983  
D.P.R. 15.06.1959 nr. 293  
Legge 08.03.1968 nr. 180
26. CAMPEGGI  
Legge 21.03.1958 nr. 326  
D.P.R. 20.06.1961 nr. 869
27. ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE  
Legge 901/1989 n° 13.

Art. 3. RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, architetti, ingegneri, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori o per opera diretta o per negligenza o per omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà ed operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato.

## TITOLO II AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

### Art. 4. OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E' richiesto, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 ter, permesso a costruire per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni ;
- e) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva secondo le classifiche ISTAT, che comportino esecuzione di opere edilizie;
- e) collocamenti e modificazioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni, modificazioni di edicole e cappelle funerarie;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto con creazione di nuove volumetrie;
- i) tombamento di fossati anche in presenza di autorizzazioni dell'Ente proprietario della strada;
- j) apertura di strade o ponti e costruzione di manufatti stradali;
- k) costruzione di locali nel sottosuolo, fatte salve le opere realizzabili ai sensi del punto k) del successivo articolo 5 ter;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti ripetitori, palloni pressostatici e tensostrutture;
- m) interventi di restauro, risanamento conservativo e cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio;
- n) opere di manutenzione straordinaria;
- o) intonacature, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifiche di forma, colori o dimensioni di edifici;
- p) sistemazione e creazione di parchi;
- q) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- r) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature esterne (serbatoi fuori terra, silos, etc.);
- s) modificazioni e demolizioni di muri di cinta di particolare valore storico o ambientale e nuove costruzioni di muri di cinta in zona agricola;
- t) mostre campionarie e depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati

- (legnami, laterizi, etc.);
- u) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
  - v) prefabbricati in legno, strutture accessorie o pertinenziali quali pergolati (pompeiane), gazebi, nelle zone agricole e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale;
  - w) collocamento, modificazione di stemmi, insegne, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, su zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale;
  - x) messa a dimora e abbattimento di alberi ad alto fusto e modifica delle aree a bosco in zone vincolate, messa a dimora o abbattimento di alberature ad alto fusto inserite nel contesto e pertinenze di edifici vincolati o schedati dallo strumento urbanistico;
  - y) pannelli fotovoltaici e solari;
  - z) collocamento, modificazione o rimozione di tende esterne in Z.T.O. A di centro storico e su spazi di uso pubblico o aperti al pubblico;
  - aa) demolizioni totali o parziali di edifici, senza ricostruzione.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere un nuovo permesso a costruire per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera, con esclusione dei casi soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, il permesso a costruire per le opere da realizzare in regime di diritto privato, è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5. Abrogato

Art. 5 bis. OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE per le quali non è necessario il preventivo esame da parte della Commissione Edilizia

Fatta salva l'acquisizione di tutti i pareri e i nulla osta degli organi competenti, sono esentate dall'esame preventivo della Commissione Edilizia le domande di permesso a costruire relative alle seguenti opere:

- a) collocamento, modificazione e rimozione di serbatoi fuori terra, per i quali è fatto obbligo di posizionamento di una siepe di mascheramento accostata alla recinzione del serbatoio;
- b) collocamento e modificazione di targhe, decorazioni, addobbi esterni, lapidi;
- c) collocamento e modificazione di stemmi, insegne, cartelli, materiali pubblicitari, , tende esterne su edifici condominiali o prospicienti viabilità pubblica, lapidi ad eccezione di quelle su zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale, e sempre che si tratti di opere di modeste dimensioni che non alteri sostanzialmente l'aspetto esteriore dei fabbricati;
- d) opere di finitura e completamento dei lavori previsti nell'originario permesso a costruire del quale siano decorsi i termini per l'esecuzione delle opere;
- e) rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) demolizioni di edicole e cappelle funerarie.

Art. 5 ter. OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

In alternativa al permesso a costruire di cui all'art. 4 possono essere realizzati, con denuncia d'inizio attività, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni, i seguenti interventi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ad esclusione di quelli che alterino sensibilmente l'area esterna e l'aspetto esteriore degli edifici che ricadono in zona agricola oppure che siano schedati dagli strumenti urbanistici vigenti;
- b) opere di manutenzione straordinaria;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni qualora non comportino variazione sostanziale dell'edificio e non alterino la sistemazione delle aree esterne fatti salvi gli edifici schedati per i quali è necessario richiedere il permesso a costruire;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la forma dell'edificio;
- e) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni e demolizioni dei muri di cinta, di cancellate e altre recinzioni, esclusi manufatti di particolare valore storico o ambientale;
- f) demolizioni di muri di cinta, cancellate e di recinzioni;
- g) impianti sportivi all'aperto senza creazione di nuove volumetrie;
- h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) costituzione di accessi pedonali e carrabili, anche mediante costruzione di ponti e/o tombamento di fossati, pure in presenza di autorizzazioni dell'Ente proprietario della strada;
- j) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- k) varianti a permessi già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire, varianti che non alterino sensibilmente l'area esterna e l'aspetto esteriore degli edifici ricadenti in zona agricola oppure che siano schedati dagli strumenti urbanistici vigenti;
- l) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato.

Non è possibile esercitare la facoltà di denuncia inizio attività per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.39 n. 1089, 29.06.39 n. 1497 e successive integrazioni e modificazioni, nonché sugli immobili oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione.

Unitamente alla denuncia inizio attività vanno presentati gli elaborati descritti al successivo art. 10, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del P.R.G. e al regolamento edilizio ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

#### Art. 5 quater

#### OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SEMPLICE

Fatta salva l'acquisizione di tutti i pareri e nullaosta degli Enti competenti, sono soggette a semplice comunicazione le seguenti opere, con le limitazioni e le prescrizioni di cui all'art. 39 del presente Regolamento:

- 1) installazione di strutture accessorie o pertinenziali quali pergolati (pompeiane) e gazebo, ad eccezione di quelli ricadenti in zona agricola, in zona beni ambientali e quelle non ricavate al piano terra ;
- 2) prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, legnaie e arredo da giardino ad eccezione di quelli ricadenti in zona agricola ed in zona beni ambientali

Alla comunicazione resa in carta semplice devono essere obbligatoriamente allegati:

- 1 – estratto di mappa;
  - 2 – documentazione fotografica,
  - 3 – planimetria in scala adeguata riportante il posizionamento della struttura e le distanze dai confini e dai fabbricati;
  - 4 – eventuale assenso del confinante per la deroga dalle distanze minime previste dall'art. 39 del presente Regolamento;
- La mancata presentazione della comunicazione comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste per la denuncia inizio attività.

#### Art. 6. INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Possono essere eseguiti senza preventive autorizzazioni e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco; tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finestre degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione e di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori, dimensioni. I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, ripassatura della copertura, serramenti, pavimento e impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- h) installazione dei depositi di GPL interrati di capacità complessiva non superiore a 13 mc. ad eccezione di quelli ricadenti in zona vincolata.

#### Art. 7. OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere pubbliche da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato.

#### Art. 8. OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere, in regime di diritto pubblico, da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione Statale d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma d'intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità alla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministero o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 nr. 880 concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e della legge 2 agosto 1975 nr. 393 relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976 nr. 898 per le servitù militari.

#### Art. 9. DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, di autorizzazione ad eseguire le opere citate nei precedenti artt. 5 e 5 bis, e le denunce di inizio attività di cui al precedente art. 5 ter, bollate ai termini di legge, redatte sui modelli stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova di avvenuto pagamento versamento di tasse, contributi, diritti etc. disposti ai termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di autorizzazione relativa alle opere di cui al punto i) dell'art. 5, ritenendosi sufficiente una relazione descrittiva dei lavori.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto di cui al successivo art. 29.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente del Proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco provvede, sentiti la Commissione Edilizia e Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli enti e degli Organi competenti (Nota 1) e ne da comunicazione al Richiedente.

Si richiama inoltre quanto disposto al successivo art. 5.

Qualunque progetto può essere preceduto da un semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente, e dal Progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti alla concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione o le previsioni planovolumetriche.

(1) Regione (legge 1497/1939)

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., VV.FF., Consorzi di bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

#### Art. 10. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o documento cartografico assimilabile non riproducibile, piegati nelle dimensioni UNI 21×29,7 cm e riportare la data.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria in scala 1:2000 (uno a duemila) centrata sull'area dell'intervento, che si estende per un raggio di almeno ml. 300 dall'ambito di progetto, aggiornata sullo stato dei luoghi e dei manufatti esistenti mediante l'utilizzo degli inserimenti catastali, dei frazionamenti e comunque aggiornata sul posto alla data di progetto, che comprenda tutti i punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste ai precedenti articoli 4, 5, 5 bis e 5 ter, con l'esclusione dei punti c), e), h), m) dell'art. 4, punti f), g), h), i), j), k), l) dell'art. 5, punti c) e d) dell'art. 5 bis, punto d) dell'art. 5 ter, l'indicazione della destinazione d'uso secondo la zonizzazione del P.R.G. e nel rispetto della disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4, 5, 5 bis e 5 ter i progetti devono inoltre contenere:

1. per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti:
  - a. relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
  - b. planimetria in scala 1:500 (uno a cinquecento) rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
  - c. planimetria, in scala 1:200 (uno a duecento), della sistemazione dell'area di pertinenza con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli

spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con relative essenze arboree ed arbustive, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alle recinzioni; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50 con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta; lo schema delle canalizzazioni della rete fognaria in scala 1:200 (uno a duecento) con indicazione delle linee di smaltimento delle acque bianche e nere e dei manufatti per il controllo e lo smistamento dei liquami (vasca Imhoff, condensa grassi, pozzetti di ispezione), quotati ed estesi fino alle reti col lettrici comunali; allo scopo si richiama la circolare n. 5748 del 27 gennaio 1993 a firma del sig. Amministratore straordinario dell'ULSS n. (ex 10).

- d. tutte le piante, delle fondazioni e del piano tipo, quando tale circostanza ricorra, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, per i quali deve essere indicata la specifica attività che si intende insediare;
- e. pianta in scala 1:100 (uno a cento) delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici emergenti dall'involuppo di copertura (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie);
- f. tutti i prospetti di facciata, sia interni che esterni, in scala 1:100 (uno a cento), prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico passaggio, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g. almeno due sezioni verticali quotate, una trasversale ed una longitudinale in scala 1:100 (uno a cento), condotte lungo le linee di massimo ingombro, secondo gli andamenti di connessione verticale o di rilevante importanza funzionale;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello steso, in scala 1:10 (uno a dieci) oppure 1:20 (uno a venti) con l'indicazione dei materiali e dei colori dei paramenti di finitura e serramenti esterni;
- i. per gli impianti di tipo produttivo sono richieste le modalità di smaltimento dei rifiuti di lavorazione nonché l'eventuale progetto dell'impianto di depurazione e relativa relazione;
- l. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a servizi (parcheggio e verde attrezzato) ed agli indici di fabbricazione;
- m. copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n. dichiarazione di consenso al vincolo di "non edificazione", se richiesto;
- o. documentazione fotografica della zona interessata dall'intervento, rilevata almeno da quattro con visuali;
- p. indicazione:
  - delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
  - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza ai sensi della Legge 30 aprile 1976 nr. 373;
  - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq.);
  - della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal/mc) ove per volume abitabile si intende il volume interno escluse le scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
  - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
  - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per

- diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);
- q. dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico ed archeologico, per l'edificazione nelle zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza dei corsi d'acqua. In caso positivo presentazione dei relativi nulla osta degli Enti gestori della tutela;
  - r. parere del Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato;
  - s. indicazione della natura del terreno del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati degli accertamenti geologici come prescritto dal D.M. 21 gennaio 1981 e Circ. LL.PP. 3 giugno 1981 nr. 21597;
  - t. indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;
  - u. studio dei carichi urbanistici che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale, indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari;
  - v. eventuale Deliberazione favorevole del Consiglio comunale per le Concessioni edilizie in deroga alle norme di P.R.G. ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27 giugno 1985;
  - z. autorizzazione delle competenti autorità (Magistrato delle Acque, Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi o scoli);

I documenti di cui ai punti s), z), w), possono essere acquisiti ad integrazione della domanda di Concessione edilizia e comunque prima del suo rilascio da parte del Sindaco.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200 (uno a duecento).

- 2. per ampliamenti modesti di edifici, sopraelevazioni, ristrutturazioni e restauri:
  - a. sono richiesti i medesimi elaborati grafici di cui al punto 1) che precede, sia per lo stato attuale che per la definitiva previsione di progetto; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici: nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
  - b. relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
  - c. rilievi fotografici almeno da quattro con visuali dei manufatti esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto e del contesto ambientale.
- 3. per nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di muri di cinta, cancellate e opere di delimitazione dei lotti:
  - a. planimetria, in scala 1:200-1:500 (uno a duecento-uno a cinquecento) con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite ai capisaldi, necessarie per il tracciamento;
  - b. sezione o prospetto tipo della recinzione in scala 1:20 (uno a venti) e sezione e prospetto della cancellata in scala 1:20 (uno a venti);
  - c. sezione quotata in scala 1:100 (uno a cento) dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - d. indicazione dei materiali impiegati e dei colori di finitura.
- 4. per la demolizione di edifici:
  - a. planimetria della località in scala catastale;

- b. piante del manufatto da demolire ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:100 (uno a cento) dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
  - c. adeguata documentazione fotografica di tutte le fronti;
5. per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti f) e g) dell'art. 4, punti k) e l) dell'art. 5, punti c) e d) dell'art. 5 bis:
  - a. planimetria in scala 1:100 (uno a cento) qualora necessaria;
  - b. prospetti e sezioni quotati in scala 1:20 (uno a venti);
  - c. indicazioni dei materiali e dei colori;
6. per le opere previste al punto b) dell'art. 5:
  - a. prospetti in scala 1:100 (uno a cento);
  - b. particolari in scala 1:20 (uno a venti);
  - c. indicazioni dei materiali e dei colori;
7. per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione:  
si fa riferimento all'art. 12 della L.R. nr. 61/85 integrata dalla Circ. Regionale del 1974 "CRITERI PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE".
8. per gli scavi e i movimenti terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento degli alberi, la modifica delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
  - a. Planimetria in scala 1:500 (uno a cinquecento) (nota 2) quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;  
NOTA 2: Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.
  - b. piante, prospetti e sezioni dei manufatti quotati in scala adeguata.
9. per le opere di manutenzione straordinaria:
  - a. relazione descrittiva dei lavori.
10. per la costruzione di locali nel sottosuolo:
  - a. piante quotate di tutti i piani in scala 1:100 (uno a cento) con la indicazione della destinazione di tutti i locali;
  - b. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 (uno a cento).
11. per le opere previste al punto e) dell'art. 5:
  - a. planimetria 1:2000 (uno a duemila) dell'area interessata dai manufatti;
  - b. piante, prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100 (uno a cento);
12. per le mostre e i depositi previsti al punto h) dell'art. 5:
  - a. stralcio planimetrico del PRG;
  - b. planimetria dell'area in scala 1:200 (uno a duecento) con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione delle zone alberate delle attrezzature fisse e della viabilità;
  - c. relazione illustrativa;
13. per gli impianti tecnici previsti al punto m) dell'art. 4:
  - a. planimetria e profilo in scala adeguata;
  - b. piante, prospetti e sezioni quotati in scala adeguata dei manufatti;

14. per le varianti da apportare ai progetti approvati:
  - a. il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile;

È facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planovolumetrie, simulacri in sito, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo art. 10 restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornisce a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

#### Art. 11. CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 nr. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, e dei regolamenti edilizi nonché delle relative norme regionali e statali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale scopo delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10, sono notificati al Richiedente, entro sessanta giorni alla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione a riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e registrata all'Ufficio del Registro (atti privati) ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 nr. 10 e dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973.

Nell'atto di concessione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi siano elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente parte in effetti

di una lottizzazione non dichiarata. A motivazione vanno tra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti licenze viciniori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del V comma dell'art. 79 (III comma dell'art. 16 legge 5 agosto 1978 nr. 457) e del primo comma dell'art. 81 (I comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

L'autorizzazione va rilasciata secondo le norme sovrariportate, previo deposito della dichiarazione prevista dall'art. 5 del D.L. 180/93, salvo la formazione del silenzio-assenso in caso di mancata risposta entro 90 giorni.

#### Art. 12. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti, presentati al comune ed approvati in osservanza con le norme e le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per la loro attuazione è necessaria l'autorizzazione del Sindaco che viene rilasciata dopo la stipula, registrazione e trascrizione della convenzione relativa al piano attuativo.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

#### Art. 13. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE VOLTURA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

Nell'atto di concessione o di autorizzazione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio non può essere superiore ad un anno, decorrente dalla data di notifica della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, non può essere superiore a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo nei casi previsti dalla legislazione vigente.

Se i lavori non vengono iniziati e completati entro i termini indicati nella concessione o nella autorizzazione, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concerne la parte non realizzata.

La concessione o l'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è stata rilasciata.

#### Art. 14. AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a. la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di litri 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b. la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10 maggio 1976 nr. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque di origine meteorica e/o acque reflue di fognatura;

- c. la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni microclimatiche indispensabili.

#### Art. 15. ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

#### Art. 16. ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale nr. 61 in data 27 giugno 1985 e successive integrazioni e modificazioni.

Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.

Per le concessioni edilizie rilasciate fino al 20 agosto 1980 gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali. In questo caso i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 3 gennaio 1978 nr. 1.

#### Art. 17. COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, nell'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale nr. 61 del 27 giugno 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, l'ammontare della quota del contributo pertinente alla concessione richiesta.

Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

#### Art. 18. ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Sindaco avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

#### Art. 19. CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti artt. 16 e 17 relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 del 12 maggio 1975 nr. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- 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 dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

#### Art. 20. ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

La concessione relativa ad attività industriali ed artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali e direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

Per tali tipi di opere si applica la disciplina transitoria di cui all'art.18 della legge 28 gennaio 1977 nr. 10.

#### Art. 21. EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 20 è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella concessione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso devono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle

opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

#### Art. 22. CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, e dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a. l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b. l'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio del nulla osta da parte dell'Ente competente;
- c. la stipula della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa;

La convenzione oltre a provvedere a quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie a carico del lottizzatore, determinate in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a. strade residenziali
- b. spazi di sosta e parcheggio
- c. fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d. rete idrica
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono
- f. pubblica illuminazione
- g. spazi di verde attrezzato

#### OPERE DI 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.

Il Comune determina con deliberazione consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali vengono determinati gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, viene effettuata la conversione in numerario, vengono individuate le date per la corresponsione delle somme dovute.

#### Art. 23. EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione ad edificare e quella a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00x1,50, come descritto dalla Legge 26 gennaio 1953 nr. 189 e nell'art. 18 della Legge 19 marzo 1990 nr. 55 nel quale debbono essere indicati:

- a. l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire
- b. il Progettista
- c. il Direttore dei lavori
- d. l'Assuntore dei lavori
- e. il Titolare e gli estremi della concessione edilizia

#### Art. 24. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore ai tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 nr. 1150.

## TITOLO III

## COMMISSIONE EDILIZIA

## Art. 25. ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente artt. 4 e 5 compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La Commissione esprime il proprio parere sui provvedimenti delle opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della concessione e in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sulla applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento (o norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta a riguardo i materiali e i colori da impiegare.

## Art. 26. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta di 1 membro di diritto e di 5 membri eletti dal Consiglio Comunale.

È membro di diritto il Responsabile del settore preposto che funge da Presidente o un tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

nr. cinque esperti di comprovata professionalità iscritti ad uno tra i seguenti ordini professionali: ingegneri, architetti, geometri, periti, agronomi, avvocati.

Viene garantita l'elezione di 1 membro indicato dalle minoranze.

I candidati membri, compreso quello indicato dalle minoranze, dovranno depositare preventivamente il proprio curriculum agli atti del comune per attestare la professionalità.

All'esito della votazione effettuata con voto limitato, risulteranno eletti:

- quattro membri tra quelli proposti dalla maggioranza che abbiano ottenuto il maggior numero di preferenze; in caso di parità verrà eletto il più anziano di età;
- un membro tra quelli proposti dalla minoranza che abbia ottenuto il maggior numero di preferenze; in caso di parità verrà eletto il più anziano di età;

Nel caso in cui la minoranza non proponga alcun nominativo anche il quinto membro verrà eletto tra quelli proposti dalla maggioranza.

Con ulteriore votazione a parte si procederà all'elezione dei membri esperti in materia ambientale ai sensi della Legge Regione Veneto 31 ottobre 1994, n. 63 e del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, proposti dalla maggioranza.

Assiste alle sedute, come Segretario e ne redige i verbali, un dipendente comunale, senza

diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica cinque anni e comunque per la durata del mandato amministrativo e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo II del Titolo III del Reg. 12 febbraio 1911 nr. 297, del T.U. del 3 marzo 1934 nr. 388, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge Regione Veneto 31 ottobre 1994, n. 63 e successive modificazioni, in quanto applicabili.

I pareri della Commissione Edilizia, obbligatori, non sono vincolanti per il responsabile del settore; ove per altro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla Commissione Edilizia alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione o di amministratori dell'Ente.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti dell'Ente, un gettone di presenza. Il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

#### Art. 27. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, in ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno altri tre membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima. Quando il Sindaco o l'Assessore a ciò delegato, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne una comunicazione scritta alla Commissione stessa.

#### TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

##### Art. 28. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il Titolare della concessione di cui ai punti a), f), g), i), j), k), l), m) dell'art. 4, o della concessione di cui all'art. 22, o dell'autorizzazione di cui ai punti a), c), d), e), k), i) dell'art. 5 e al punto a) dell'art. 5 bis, o della denuncia di inizio attività di cui ai punti c), e), g), k) dell'art. 5 ter, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua un sopralluogo entro 10 (dieci) giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni, nonché deve provvedere alla preventiva materiale identificazione della proprietà e delle opere progettate mediante tracciamento e cippi di vertice ben visibili.

##### Art. 29. INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio dei lavori di costruzione a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.

Negli altri casi previsti dall'art. 4 per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualche modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 22.

Entro 10 (dieci) giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

### Art. 30. OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione delle opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici, siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

### Art. 31. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza a norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale da agenti da lui delegati.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso prestabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

### Art. 32. ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 31.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Sindaco applica una

sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata alla parte del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

#### Art. 33. RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14 aprile 1910 nr. 639.

#### Art. 34. PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Per le opere di cui al precedente art. 4 eseguite senza concessione o in difformità della stessa, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo, la demolizione a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Per le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 eseguite senza concessione o in difformità della stessa, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo, la demolizione a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Sindaco emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune.

Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante di ml. 5, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli per edilizia residenziale pubblica.

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

Le opere realizzate in parziale difformità della concessione debbono essere demolite a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore dell'opera realizzata in

difformità della concessione.

Il valore dell'opera realizzata deve essere valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, su richiesta del Sindaco.

## TITOLO V USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

### Art. 35. COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), d), j), k), l), m) del precedente art. 4, ai punti a), e), h), j) dell'art. 5, ai punti g), k) dell'art. 5 ter, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 82 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a. il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei lavori;
- b. un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto p) art. 10/1 del presente Regolamento;
- c. l'eventuale nulla osta degli enti e organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d. certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione del Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato e del Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della legge 5 novembre 1971 n. 1086.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche delle opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 22.

### Art. 36. AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 89 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 91, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata o usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicati l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S. deve ordinarne lo sgombero.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 35.

**PARTE SECONDA**  
**NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

**TITOLO I**  
**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**Art. 37. CORTILI E LASTRICI SOLARI**

Si definisce cortile lo spazio, delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili e lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco fra fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano si applicano le disposizioni del successivo art. 38.

**Art. 38. CHIOSTRINE**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

**Art. 39. COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie etc. devono di norma far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

È consentita la costruzione di strutture accessorie o pertinenziali separate dal fabbricato principale, purché uniformi alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, nel limite massimo di 1 per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) pergolati (pompeiane): superficie massima lorda di pianta mq 20,00, travature superiori perfettamente orizzontali e privi di qualsiasi elemento di copertura, altezza massima ml 2,50, distanza dalla strada ml. 3,00 o in allineamento con il fabbricato esistente, distanza dai confini ml. 1,50 salvo accordi tra confinanti. Le travature superiori non potranno sporgere dalla pilastratura portante più di 30 cm.;
- 2) prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie, gazebi ed arredo da giardino: superficie massima mq 9,00, altezza massima 2,50 al colmo, distanza dalla strada ml. 5,00, distanza dai confini ml. 3,00 salvo accordo tra i confinanti.

Tali strutture accessorie o pertinenziali, nei limiti delle dimensioni massime fissate, non sono computate ai fini volumetrici. Per il procedimento autorizzativo si rimanda all'art. 5 e seguenti del presente Regolamento.

Ai fini dell'applicazione di detta norma è da intendersi "lotto" la superficie pertenziale di ciascuna unità edilizia di edifici unifamiliari, edifici binati e a schiera, identificata al Catasto Terreni con proprio Foglio e mappale. Nei lotti pertenziali di edifici plurifamiliari (Condomini) sono consentite le strutture accessorie di cui al superiore punto 1) per ciascuna unità immobiliare posta al piano terra, per i piani superiori è necessario acquisire parere favorevole da parte della Commissione Edilizia comunale è consentita inoltre una sola struttura di cui al punto 2) per ciascun lotto condominiale.

Per i soli edifici esistenti privi del previsto locale ad uso garage è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore ai ml. 2,50 misurata al colmo della copertura e di superficie massima di mq 18, in eccezione all'indice di fabbricabilità qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo destinati esclusivamente a vani accessori anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini purché contenuti entro un rapporto max di 2/5 del volume edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La concessione relativa alla costruzione di locali ad uso garage e locali interrati è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della Legge 28.01.1967 n. 10.

**Art. 40. PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino dello spessore non inferiore a ml. 0,50; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso deve essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi utilità pubblica, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Devono comunque rispettare la distanza di ml. 5,00 dai confini di proprietà per le cabine elettriche costruite a cura dell'ENEL può essere ridotta a ml. 1,50 e la distanza di ml. 10,00 dai fabbricati.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

## TITOLO II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

### Art. 41. DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (intonacature, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### Art. 42. DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesta e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari e stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione di Consiglio comunale.

**Art. 43. ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti sui spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a. fino ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della distanza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico e comunque limitano la visibilità;
2. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

**Art. 44. ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relative a nuove costruzioni poste sulla linea della strada, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dar luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, statisticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

**Art. 45. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianti centralizzati di portata tale da servire almeno due apparecchi per alloggio.

#### Art. 46. RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati etc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna, per i confini interni; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati valgono le norme di cui al punto a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti dall'art 52 delle N.T.A..

#### Art. 47. ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente erborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. Gli interventi di manutenzione dovranno essere eseguiti nel corretto intento della buona pratica agronomica evitando di modificare in modo essenziale con potature non adeguate la struttura naturale e l'accrescimento degli alberi.

#### Art. 48. COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

#### Art. 49. SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limite di altezza, per comprovati motivi di utilità.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

#### Art. 50. MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non

sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto, è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

#### Art. 51. PORTICI

I portici e i passaggi coperti, gravati di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e i tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00 mentre l'altezza non può essere inferiore a ml. 2,80.

#### Art. 52. TIPOLOGIA DELL'EDILIZIA PARTICOLARE

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali, di rilevante interesse paesaggistico.

### TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### Art. 53. INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (soprintendenza ai Beni Culturali ed Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4), 6), 7), ricadenti:

- a. nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b. nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

#### Art. 54. BENI AMBIENTALI

Spetta alla Regione:

- a. l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il parere del Ministro per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle regioni;
- b. la concessione delle autorizzazioni o nulla osta per le modificazioni;
- c. l'apertura di strade e cave;
- d. la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e. la adozione dei provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- f. l'adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative ;
- g. le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 giugno 1939 nr. 1497 o dall'art. 31 del D.P.R. 3 dicembre 1975 nr. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29 giugno 1939 nr. 1497 non possono essere revocate o modificate previo parere del Consiglio nazionale per i beni culturali.

Il Ministro dei Beni Culturali e Ambientali può inibire i lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle norme poste dalla legge regionale 4 agosto 1978 nr. 41.

**Art. 55. INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA**

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve e i parchi naturali.

**Art. 56. RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO  
ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni 30 (trenta), trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità, cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. 57. INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri ed affissioni simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari di immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

**Art. 58. NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 35, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

**PARTE TERZA**  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**

**TITOLO I**  
**PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

**Art. 59. IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le Norme del Regolamento d'Igiene Vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come cave, depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.

**Art. 60. TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

**Art. 61. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative infrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 82, qualora non esista sottostante locale interrato o seminterrato, devono essere sopraelevati di almeno 50 cm rispetto il piano di campagna circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantino. Ai fini del calcolo della cubatura dell'edificio non viene conteggiato il volume del vespaio, compreso tra il piano di campagna e la quota del pavimento del piano terra per uno spessore massimo di cm 50.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di

una intercapedine.

#### Art. 62. ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico degli edifici è regolamentato dalle Norme della Legge 30 aprile 1976 nr. 373 e del regolamento di attuazione delle Norme regionali.

#### Art. 63. REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 63 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

#### Art. 64. ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e idonei materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

#### Art. 65. FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi, alla presenza di fumi, polveri, esalazioni etc. di varia natura, conformemente al D.P.R. 24 maggio 1988 nr. 203, ai successivi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## TITOLO II FOGNATURE

### Art. 66. CLASSIFICAZIONE DEGLI SCARICHI

Viene richiamata la Normativa del Regolamento tipo di Fognatura emesso dalla Regione Veneto nel 1989 (B.U.R. supplemento al nr. 66), di cui all'allegato E) art. 3.

### Art. 67. ALLACCIAMENTI ALLA RETE DI FOGNATURA

Il Regolamento Comunale delle fognature, previsto nel seguito del presente articolo, deve essere aggiornato alle vigenti disposizioni in materia.

Per gli insediamenti civili che ricadono nel territorio limitato dal Comune, considerate le indicazioni del P.R.r.a. (Piano Regionale di risanamento delle acque) è obbligatoria l'immissione delle acque di rifiuto nella rete fognaria pubblica. Per gli insediamenti produttivi, anch'essi ricadenti nel territorio di cui all'art. 4 del Regolamento sopracitato vale l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica, previa verifica della compatibilità degli scarichi con la potenzialità dei sistemi di convogliamento previsti.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura ( del tipo misto o del tipo separato per acque usate meteoriche) sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.

### Art. 68. POZZI NERI, FOSSE SETTICHE, VASCHE IMHOFF E MANUFATTI SIMILI

L'uso di pozzi neri, fosse settiche, vasche Imhoff e manufatti simili è vietato quando l'utenza si è allacciata alla pubblica fognatura in quanto tali manufatti comportano la sosta prolungata dei liquami e favoriscono la dispersione degli stessi nel terreno.

### Art. 69. IMMISSIONI VIETATE

E' fatto divieto immettere nella fognatura pubblica sostanze che per quantità e qualità possono configurarsi come rifiuti solidi, sostanze infiammabili o esplosive, sostanze radioattive, sostanze che sviluppano gas e vapori tossici o che possono danneggiare le condotte e gli impianti della pubblica fognatura.

### Art. 70. FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa della Legge 10 maggio 1976 nr. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

### Art. 71. CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline) e nei bacini (laghi, stagni, lagune) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali etc., diverse da quelle meteoriche.

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

#### Art. 72. DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In generale è prevista una rete di fognature con impianto terminale di depurazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni del signor Sindaco, Autorità competente in materia di Igiene pubblica, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 nr. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità, e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indicare la modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le condizioni di accettabilità alla pubblica fognatura degli scarichi provenienti da insediamenti produttivi possono essere raggiunte mediante l'installazione di opportuni impianti di pretrattamento.

#### Art. 73. FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche o nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza di questa, con un impianto terminale di depurazione e con trattamento primario e secondario; l'effluente deve comunque rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1976 nr. 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora l'impianto pubblico non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a. per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b. nelle zone di completamento e nelle rurali, su parere conforme del Capo Settore Igiene Pubblica o suo delegato, in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme indicate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. nr. 48 del 21 febbraio 1977 Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Per l'allacciamento di nuovi fabbricati alla rete fognaria pubblica è fatto obbligo la presentazione degli elaborati di progetto, contestualmente alla richiesta di Concessione edilizia all'ente di gestione; l'elenco di tali elaborati è riportato all'art. 21 e del Regolamento tipo della fognatura di cui all'art. 66 del presente Regolamento.

#### Art. 74. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o di acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i docciai quando richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Le reti interne delle acque nere, quali servizi igienici e cucine, delle acque bianche ed assimilabili devono essere separate tra loro fino ai punti di confluenza stabiliti negli elaborati di progetto presentati preventivamente.

I tubi dovranno essere disposti sotto regolari livellette, con giunti di chiusura a perfetta tenuta capaci di resistere con sicurezza e senza perdite di gas o di liquidi alle pressioni cui possono essere soggetti in dipendenza dal funzionamento delle fognature.

I cambiamenti di direzione dovranno essere realizzati con pezzi speciali curvi e le diramazioni con pezzi speciali con angoli da 30° a 45°.

Nessun condotto potrà immettersi in un altro di diametro minore, l'immissione in uno di diametro maggiore avviene con pezzi speciali.

Dovranno essere installate camerette d'ispezione ovunque sia conveniente per la buona gestione dell'allacciamento, evitando volumi di ritenzione.

A valle di eventuali impianti di pretrattamento e a monte di eventuali confluenze dovrà essere installato un pozzetto di ispezione.

#### Art. 75. FOGNATURE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le acque di scarico provenienti dai processi produttivi sono ammesse nella pubblica fognatura a condizione che le loro caratteristiche quantitative e qualitative siano compatibili con la funzionalità delle strutture pubbliche di raccolta, trasferimento e depurazione; l'effluente deve comunque rispettare gli standards di accettabilità di cui al Regolamento sopracitato nonché alle norme regionali e statali.

Le utenze produttive definite dall'art. 3, comma 2 lettera a) devono presentare il progetto delle opere di allacciamento sia alla Provincia, che al Comune e all'ente di gestione se diverso dal Comune. La concessione o autorizzazione edilizia è rilasciata dal Sindaco successivamente all'approvazione del progetto, adottando le prescrizioni e le modalità stabilite per il provvedimento di approvazione.

Per l'allacciamento di nuovi fabbricati di tipo produttivo alla rete fognaria pubblica è fatto obbligo la presentazione degli elaborati di progetto, l'elenco dei quali è riportato all'art. 39 del Regolamento tipo della fognatura di cui all'art. 66 del presente Regolamento edilizio.

Le acque di scarico provenienti da processi produttivi non inserite nella pubblica fognatura dovranno rispettare i parametri di cui alla tabella A della legge n° 319/1976.

**Art. 76. FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Per tali opere di urbanizzazione va richiesto comunque il collaudo prima del rilascio delle autorizzazioni all'abitabilità e/o agibilità, usabilità dei fabbricati eretti in tali lottizzazioni.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti.

**Art. 77. SCARICHI SUL SUOLO, SUGLI STATI SUPERFICIALI DEL SUOLO E IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE**

Ogni nuovo scarico, o adeguamento dello stesso, sul suolo, sugli strati superficiali del suolo e in corpo idrico superficiale deve essere autorizzato. E' fatto divieto di scaricare acque reflue di qualsiasi natura nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee.

E' facoltà dell'Ente competente ordinare ai titolari l'esecuzione dei lavori di manutenzione, pulizia e riparazione delle strutture atte a convogliare gli scarichi di cui sopra, con l'indicazione di un termine di ultimazione, trascorso il quale l'Ente può provvedere di ufficio, ponendo a carico del titolare inadempiente i relativi costi maggiorati del... (max. 7%) per spese tecniche e generali.

**Art. 78. IMMONDIZIE**

Per quanto concerne i R.S.U. (Rifiuti Solidi Urbani) è opportuno che questi vengano conferiti negli appositi contenitori di raccolta idoneamente ubicati in apposite piazzole facilmente accessibili e lavabili. Per quanto riguarda i rifiuti cosiddetti industriali si rammenta quanto previsto dalla legge 915/82, Delibera Interministeriale del 27 luglio 1984, Legge Reg. 28/90 e delle successive modifiche ed integrazioni delle stesse.

### TITOLO III REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### Art. 79. PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile utile non inferiore a mq. 18 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 14 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 34 se per una persona e a mq. 48 se per due persone.

Ogni abitazione anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata obbligatoriamente di autorimessa e posto-macchina con le modalità di cui alle Norme attuative di P.R.G. ed inoltre di uno o più locali di servizio (ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a 5 mq.

Le nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato ai sensi della legge 5 agosto 1978 nr. 457, dovranno essere dimensionate nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 16 e 43 della L.457/78.

#### Art. 80. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:

- A1. soggiorni, cucine-pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;
- A2. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale per il gioco, palestre, laboratori scientifici e tecnici, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, parti di garages non destinati al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi o archivi ove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo:

- B1. servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, disimpegni, ripostigli di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cucinette e le camere di cottura;
- B2. scale che collegano più di due piani, corridoi e disimpegni, magazzini e depositi in genere, garages di solo posteggio, salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di limitata sorveglianza, lavanderia, stenditoi, legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio insindacabile dal Comune su parere della Commissione Edilizia.

#### Art. 81. CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salvo diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5 agosto 1978 nr. 457 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza virtuale non superiore a ml. 4,50, calcolata come rapporto tra metri cubi totali, vuoto per pieno dell'edificio, e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b. altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a ml. 2,40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a. l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste dagli artt. 18 e 19 della legge 27 maggio 1975 nr. 166;
- b. altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a ml. 2,70, per gli ambienti abitativi e ml. 2,40 per i vani accessori e ml. 2,20 per i locali non abitativi.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### Art. 82. LOCALI ABITABILI

I locali di abitazione permanente di categoria A1 debbono avere:

- a. superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,50;
- b. cubatura minima di mc. 22,00;
- c. altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 salvo che per i locali abitabili preesistenti;
- d. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani adibiti ad attività produttive ed usi collettivi (cat. A2) è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

Per i negozi alti almeno ml. 5,50 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 50% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,40.

#### Art. 83. SOTTOTETTI

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite al precedente art. 82 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei sottotetti va misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della parte inclinata della copertura.

I locali considerati abitabili devono avere un'altezza media di ml. 2,70 con una minima di ml.

2,40, se considerati accessori l'altezza media di ml 2,40 con una minima di ml 2,20. Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Al fine del computo dei parametri si precisa che si ritiene praticabile quella porzione di sottotetto avente una superficie minima di mq 50 ed una altezza media di ml 2,20 a partire da una altezza minima di ml 1,80.

Ai fini del calcolo della cubatura non vengono conteggiati i sottotetti aventi altezza massima, misurata tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della parte inclinata, inferiore o uguale rispettivamente a cm 10 in corrispondenza della cornice e cm 180 al colmo.

#### Art. 84. CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### Art. 85. LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere previsti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di un w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, tale da essere adattabile ai requisiti richiesti nell'art. 4.1.6 del Regolamento di attuazione della Legge n. 13 del 19 gennaio 1989, ed avente i seguenti requisiti:

- a. superficie non inferiore a mq. 4,00 con larghezza minima di ml. 1,30;
- b. aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, comunque mai inferiore ad 1/8 della superficie del locale;
- c. una altezza minima di ml. 2,40.

Le pareti dei servizi devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di ml. 2,00.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraelencati, i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 3,00 o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

Ogni unità da destinarsi alle attività terziarie (negozi, uffici) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, aerati direttamente e naturalmente o in depressione, ivi comprese le attrezzature alberghiere sempre in conformità con la disciplina della Legge nr. 13/89.

Si precisa che il servizio igienico non deve essere comunicante con i locali abitabili, qualora sia presente un'altro servizio igienico questo può aprirsi direttamente sulla camera da letto. I servizi igienici previsti nei locali adibiti ad attività produttive dovranno essere munite di idoneo locale anti-wc, munito di lavabo. I servizi igienici previsti nei monolocali adibiti alla residenza dovranno essere muniti di idoneo locale antiservizio.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di mq. 2,00.

In conformità all'art. 18 della legge 27 maggio 1975 nr. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a dieci volumi ora; il sistema di ventilazione forzata deve essere avviato contestualmente all'accensione della luce per gli ambienti ciechi, o all'apertura delle porte di accesso per gli ambienti che beneficiano di illuminazione naturale anche di tipo indiretto, almeno per sette minuti primi dopo l'uscita della persona dal servizio; inoltre nelle porte dovrà esser ricavata un'adeguata presa d'aria;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### Art. 86. SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a cm. 120, come specificato nella Legge nr. 13 del 1 gennaio 1989 nel caso di nuove costruzioni e cm. 100 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne agli alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di cm. 90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati a più alloggi con più di due livelli fuori terra, gli alloggi ai piani superiori (dal secondo piano in poi) dovranno essere serviti da ascensore. Dovrà essere previsto l'impianto di ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla Legge nr. 818 del 7 dicembre 1984 e dalla Legge nr. 13 del 9 gennaio 1989 e successive loro modifiche ed integrazioni.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 nr. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale

ed anche indiretta per i disimpegni.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui al D.M. 236 del 14 Giugno 1989 Regolamento di attuazione dell'art. 1 della Legge 13/89 ed in particolare per quanto riguarda le scale la lunghezza delle rampe dovrà essere contenuta , in caso contrario si dovrà interporre ogni 15 gradini un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano.

#### Art. 87. CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto o meccanico.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima deve essere tale da permettere il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tre loro ed essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote.

#### Art. 88. LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di ml. 2,20.

I locali ad uso garage devono avere le seguenti dimensioni minime:

1. larghezza minima interna mt. 2,70;
2. lunghezza minima interna netta mt. 5,00.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo comma e del secondo comma del precedente art. 61.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

#### TITOLO IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

##### Art. 89. EDIFICI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre attività similari, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 volumi/ora.
- c. Di norma la separazione fra i servizi igienici dovrà essere a tutta altezza.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento etc. valgono le norme per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- 1) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici etc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- 2) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze, che dividono i vari servizi di un raggruppamento debbono avere altezze non inferiori a ml. 2,10;
- 3) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- 4) i dormitori collettivi debbono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto.

##### Art. 90. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, come richiesto dalla Legge nr. 13 del 9 gennaio 1989.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 89, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

##### Art. 91. STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite nel D.P.R. nr. 303/56 e D.P.R. 547/55, Circolare Regionale n° 38/87, D.P.R. 327/80 qualora siano presenti alimenti e bevande e D.M. 1 febbraio 1986 per le autorimesse. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari:

- a. avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superfici non inferiori a mq. 2,00 per ogni lavoratore impiegato, con pavimenti a superficie unita, impermeabile e lavabile e con pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2,00;
- b. avere una sufficiente ventilazione, da potersi effettuare ad ambiente chiuso;
- c. godere di abbondante luce naturale;

- d. avere e rendere agibili locali per refettori, spogliatoi, camere di allattamento, nidi di infanzia, ambulatori, camere di medicazione, in conformità alle prescrizioni di legge e dei regolamenti sull'igiene del lavoro;
- e. essere dotati di latrina od orinatoio per gli uomini e per le donne, in ragione di una latrina e di un orinatoio per ogni 10 operai e di una latrina per ogni 10 addetti di sesso femminile, ubicati in locali non comunicanti con i locali di lavoro, ma separati da spazi aperti o da antilatrine direttamente arieggiate da finestre di superficie di almeno 0,80 mq.

#### Art. 92. EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni degli artt. 3, 4 e 5 della Legge Regionale nr. 24 del 5 marzo 1985.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero animali, fienile, granaio, depositi di materiali soggetti a fermentazione, valgono comunque le norme contenute nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### Art. 93. IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per i fabbricati destinati al servizio della produzione si fa riferimento alle disposizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G. per le zone agricole.

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura o disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 ml. dalle abitazioni singole e non meno di 250 ml. dai centri abitati esistenti o previsti.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore di 30 ml. dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non minore di 40 ml. dalle strade, non minore di 50 ml. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4 ml. dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 qli. di peso vivo per ettaro, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 ml. dalle singole case di abitazione esistenti ed a ml. 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici.

Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti di carattere industriale avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni dovrà essere non inferiore a ml. 500 e non inferiore a ml. 1000 dai nuclei residenziali.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o del custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quella indicata al secondo comma.

I fabbricati di cui al nono comma dovranno distare almeno 500 ml. dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agro-industriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici vigenti.

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste dal presente articolo non può superare 1/3 della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

Le serre fisse sono equiparate agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3,50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni del presente articolo è subordinato da un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario sui registri immobiliari.

**PARTE QUARTA**  
**STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**TITOLO I**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 94. STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento, ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

**Art. 95. MANUTENZIONI E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

**Art. 96. PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## TITOLO II PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

### Art. 97. GENERALITA'

I locali inseriti nell'elenco "Allegato B"- Elenco delle attività soggette al controllo del Comando dei Vigili del Fuoco e relative misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi, di cui al D.M. 8 marzo 1985 Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nulla osta provvisorio di cui alla legge 7 dicembre 1984 n° 818 – devono rispondere ai requisiti prescritti dalla Legge nr. 818 del 7 dicembre 1984.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### Art. 98. IMPRESE ED ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI ED AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO

I titolari delle aziende soggette al controllo dei Vigili del Fuoco individuate dalla tabella inserita nel D.M. 16 febbraio 1982 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 aprile 1982 nr. 98 sono tenuti a richiedere il certificato di prevenzione incendi secondo le procedure di cui alla legge 26 luglio 1965 nr. 966 ed al D.P.R. del 29 luglio 1982 nr. 577. Ai fini dell'approvazione di un progetto o del rilascio del certificato di prevenzione incendi, i Comandi Provinciali dei VV.FF., oltre agli accertamenti ed alle valutazioni direttamente eseguite, possono richiedere certificazioni rilasciate da Enti, laboratori o professionisti iscritti in albi professionali, che, a domanda siano stati autorizzati ed iscritti in appositi elenchi del Ministero degli Interni.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF., sulla scorta delle indicazioni contenute nella direttiva 82/501/CEE, mediante esame della documentazione e delle certificazioni prodotte dai titolari conformemente agli artt. 15 e 18 del D.P.R. nr. 577/82 come regola l'art. 2 della Legge nr. 818/84.

Per le attività alberghiere esistenti alla data di entrata in vigore della Legge di cui al primo comma, il nulla osta provvisorio sarà rilasciato dai Comandi Provinciali dei VV.FF. previo accertamento della rispondenza delle attività stesse alle prescrizioni tecniche contenute nell'allegato A annesso alla Legge nr. 406 del 18 luglio 1980.

### Art. 99. IMPIEGO DI STRUTTURE LEGGERE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

## Art. 100. PARTICOLARI NORME DI LEGGE E DI BUONA TECNICA

## 1) Edifici ad uso civile (compresi nei punti a, d, c)

Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili o resistenti al fuoco.

La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120 minuti primi. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno nr. 91 del 14 settembre 1961.

Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno a 120 minuti primi. Non sono consentite aperture attraverso pareti di separazione della gabbia delle scale con l'interno dell'edificio. E' richiesta una sola scala fino a 400 mq. di superficie coperta, ed una scala aggiuntiva ogni 300 mq. di supero o porzione. Per gli edifici ad altezza inferiore a 30 ml., la superficie di competenza di ogni scala potrà raggiungere i 500 mq. a condizione che la scala sia a prova di fumo.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

I serramenti delle porte di accesso devono essere robusti, resistenti al fuoco, a tenuta di fumo e a chiusura automatica; se muniti di vetri e cristalli, questi dovranno essere retinati ed avere specchiature non superiori a cm. 50 x 25 con spessore minimo di cm. 5. Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori. In relazione alla altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari, quali:

Scala a prova di fumo; scala realizzata entro gabbia costituita da pareti continue resistenti al fuoco ed avente accesso, per ogni piano, da balcone esterno o da disimpegno completamente aperto su spazio a cielo scoperto per almeno un lato.

Scala prova di fumo interna; scala racchiusa entro gabbia, costituita da pareti continue resistenti al fuoco ed avente l'accesso, per ogni piano, da disimpegno aerato a mezzo di condotte di ventilazione di adeguata sezione sfocianti al di sopra della copertura della gabbia medesima.

Scala protetta; scala racchiusa entro gabbia, costituita da pareti continue resistenti al fuoco ed aventi accesso diretto dal pianerottolo di ogni piano. La scala deve essere provvista di corrimano e i gradini devono di norma essere a pianta rettangolare; eccezionalmente potranno ammettersi di forma trapezia, purché la pedata a cm. 40 dall'imposta interna non sia inferiore a cm. 30.

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edificio:

- edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 ml.;
- edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 ml.

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas né sono ammesse bocche di carico degli immondezzai nei condotti.

Il cortile in corrispondenza della scala deve avere una larghezza non inferiore ai 4 ml. ed essere a cielo libero.

2) Edifici industriali, artigianali o commerciali (compresi nei punti b, c);

Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120 minuti primi.

Compartimentazione: in relazione al rischio d'incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, dovranno essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Apertura per sfere di calore e fumo: alla sommità delle aperture devono essere previsti adeguati sfoghi di calore e per i fumi di una eventuale combustione.

Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore a 30 ml. ed essere dimensionate in funzione del massimo affollamento ipotizzabile.

3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno nr. 27030/4122 del 21 ottobre 1974 e della Legge nr. 406 del 18 luglio 1980 Allegato A.

4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. del 20 novembre 1981 con i requisiti ammessi dal D.P.R. del 29 luglio 1982 nr. 577 e relativa Circolare applicativa in materia di prevenzione degli incendi.

5) Impianti termici

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circ. del Ministero dell'Interno nr. 73 del 29 luglio 1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circ. del Ministero dell'Interno del 25 novembre 1969 nr. 68 e Legge nr. 1083 del dicembre 1971.
- Impianti alimentati da gas di petrolio liquefatti (G.P.L.) secondo il D.M. del 31 marzo 1984.

6) Rete idrica antincendio

Tutti gli edifici di cui ai punti a), b), c), d), e), f), devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili.

In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetto contro il gelo e concepito in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della saracinesca. Gli idranti UNI\_45 70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizioni sufficienti a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono

essere accessibili in modo agevole e sicuro.

Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

7) Impianti elettrici

La Legge 13 marzo 1990 nr. 46 “Norme per la sicurezza degli impianti” concernente gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici in genere indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

8) Impianti per l'impiego del gas combustibile

Il D.M. del 31 marzo 1984 definisce i criteri di sicurezza da seguirsi in caso di progettazione, costruzione, installazione ed esercizio di impianti di gas liquefatto con capacità geometrica complessiva non superiore a 5 mc. I serbatoi devono essere ubicati esclusivamente in aree a cielo libero; è vietata l'installazione su terrazze o comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi.

#### Art. 101. PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua, non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 ml. rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine etc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### Art. 102. USO DI GAS IN CONTENITORI

Per i contenitori di gas (bombole etc.) devono essere previsti opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

### TITOLO III RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

#### Art. 103. SFERA DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, uffici pubblici e privati, attività commerciali, in relazione alla legge del 30 aprile 1976 nr. 373, e al D.P.R. del 28 giugno 1977 nr. 1052 come pure al D.M. del 10 marzo 1977.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

#### Art. 104. POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere potenzialità termica di targa, riferita ad ogni metro cubo di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna, compatibile con le disposizioni di legge vigenti in materia. (legge 373/1976, D.P.R. 1052/1977, D.M. 10.03.1977 e D.P.R.G. nr. 1258/1978).

#### Art. 105. PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a. indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b. calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5° e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c. calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d. verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 91, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a ml. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale etc.) sono considerati in progetto non scaldati.

#### Art. 106. APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al II comma dell'art. 93 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**Art. 107. COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI**

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

**Art. 108. INERZIA TERMICA DELLE PARETI**

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso almeno di 85 kg./mq.

**Art. 109. REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiature automatiche per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

## TITOLO IV NORME TECNOLOGICHE

### Art. 110. NORME GENERALI

Gli edifici devono essere nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità ed alla secchezza;
- relativi alla durabilità;
- relativi all'impatto ambientale;
- ecologici.

Nel presente Regolamento si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

### Art. 111. REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni etc. si deve far riferimento alle norme C.E.I.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale nei mesi freddi, temperature all'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone, e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici

medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o, qualora non dev'essere possibile in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a +18° C., allorché la temperatura esterna è pari a -5° C.

La temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6° C., nei mesi freddi.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi e in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupata dalle persone a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori: 0,25 m/sec. se i locali non sono destinati ad attività industriali; da 0,25 m/sec. a 0,50 m/sec. se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone; negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

#### Art. 112. REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale oppure di illuminazione diurna naturale ed artificiale:

- a. i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d. i locali destinati a servizi igienici, le cabine di cottura di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e. i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f. i locali destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere

aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

#### Art. 113. REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

I livelli sonori non devono eccedere, nei locali di emissione occupati da persone 80 dB (A) o comunque i diversi valori consentiti dalla tecnologia attuale.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Le singole parti delle pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

- parti opache 40 dB
- parti trasparenti, complete di telai a cassonetto 25 dB
- -griglie e prese d'aria 20 dB

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico o da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

	misure in opera	misure in laboratorio
- pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	39 dB	40 dB
- pareti volte verso altri alloggi	42 dB	47 dB
- pareti volte verso locali destinati ad attività commerciali, artigiane, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori	47 dB	53 dB

Il livello sonoro in un alloggio non deve superare 70 dB (A), allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro in un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti o dei dispositivi o degli apparecchi esterni all'alloggio e installati nell'edificio, non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, 30 dB (A) se essi sono comuni.

#### Art. 114. REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite nel D.P.R. nr. 303/56 e D.P.R. 547/55, Circolare Regionale n° 38/87, D.P.R. 327/80 qualora siano presenti alimenti e bevande e D.M. 1 febbraio 1986 per le autorimesse.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi di aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso dei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinanti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura, qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine etc., nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica saranno:

<b>SERVIZI IGIENICI</b>	mc.
a. espulsione continua	6
b. espulsione discontinua	12

<b>CABINE DI COTTURA</b>	
a. espulsione continua	8
b. espulsione discontinua	14

I volumi minimi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti;

<b>LOCALI DI SOGGIORNO</b>	32 mc.
<b>LOCALI DI SERVIZIO:</b>	
- cabina di cottura con tinello	32 mc.
- cucina	24 mc.
- bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima	4,00 mq.
- bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima	3,50 mq.

- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia  
superficie minima 2,50 mq.

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e vasca o piatto doccia.

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi o indivisi, non deve essere superiore a 32 mc. per persona.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0,75 mc./h.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a  $32 \text{ p/V}$  mc./h con "p" numero delle persone e "V" volume del locale in mc.

Il coefficiente di ricambio dei locali di servizio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni e alle scelte progettuali.

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art.112, devono essere dotati di serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 di mq./mc. nei locali di soggiorno, non meno di 1/20 di mq./mc. nei locali di servizio.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio dei fumi da essi emanati.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere odori ed esalazioni.

#### Art. 115. REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alla loro attività.

Gli impianti e i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle aree urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione, per l'intercettazione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzo medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 110.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di 4 (quattro) piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne ed esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di 4 (quattro) piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi dall'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali impianti di depurazione a norma della legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni (P.R.R.A.), Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido, espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### Art. 116. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie d'accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, difettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parte dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 115 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumi o vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

**Art. 117. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 112, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'esterno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere inferiore a ml. 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), ed e), dell'art.100 deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano agli alloggi.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e, in generale, quella degli spazi comuni ed interni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.

I locali destinati all'attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,80 ml. e di altezza 2,50.

**Art. 118. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E ALLA SECCHENZA**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

La permeabilità dell'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 mc./h. , allorché la sovrappressione è di 10 mm. Di H<sub>2</sub>O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0,1

mc./h.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali fluenti o freatiche o stagnanti.

#### Art. 119. REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi normalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

#### Art. 120. REQUISITI ECOLOGICI

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati e realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata vengano contenuti al massimo.

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0,8 Kcal/mc.h. °C.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

#### Art. 120/bis. SVILUPPO URBANISTICO/EDILIZIO SOSTENIBILE - BIOEDILIZIA

Al fine di garantire la salvaguardia della salute e la tutela dell'ambiente si promuove lo sviluppo di un'edificazione rispondente ai principi della sostenibilità e della bioedilizia, incentivando gli interventi corrispondenti ai seguenti requisiti costruttivi:

- Riduzione dei consumi energetici;
- Uso di energie di fonte naturale ed alternativa a quelle tradizionali;
- Attenzione alla progettazione bioclimatica ;
- Recupero delle acque meteoriche ;
- Uso di materiali naturali e traspiranti;
- Uso di impianti schermati e non inquinanti;
- Riscaldamento e irraggiamento;
- Protezione dal Gas Radon.

La giunta Municipale definisce con proprio provvedimento le modalità di attuazione di quanto previsto dal presente articolo.

Art. 120/ter.                      PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI

In tutte le ZTO è consentita l'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari che deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali del contesto, che saranno valutate dalla Commissione Edilizia in sede di esame del permesso a costruire.

## TITOLO V CAUTELA DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 121. OPERE PREVISIONALI

Nella esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno alle persone o a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati, mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### Art. 122. SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto o devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque non inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone o a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e

deve essere evitato il polverio.

#### Art. 123. MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o da risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico e lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le vigenti leggi in materia di circolazione stradale.

**INDICE**

<b>PARTE PRIMA</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>1</b>
<b>NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>1</b>
Art. 1. CONTENUTI, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
Art. 2. RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	1
Art. 3. RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.	4
<b>TITOLO II</b>	<b>5</b>
<b>AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE</b>	<b>5</b>
Art. 4. OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE	5
Art. 5. Abrogato	6
Art. 5 bis. OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE per le quali non è necessario il preventivo esame da parte della Commissione Edilizia	6
Art. 5 ter. OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	6
Art. 5 quater OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SEMPLICE	7
Art. 6. INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI	8
Art. 7. OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	8
Art. 8. OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO	8
Art. 9. DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	9
Art. 10. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	10
Art. 11. CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE	14
Art. 12. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	15
Art. 13. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE VOLTURA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE	15
Art. 14. AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA	15
Art. 15. ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE	16
Art. 16. ONERI DI URBANIZZAZIONE	16
Art. 17. COSTO DI COSTRUZIONE	16
Art. 18. ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE	16
Art. 19. CONCESSIONE GRATUITA	17
Art. 20. ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	17
Art. 21. EDILIZIA CONVENZIONATA	17
Art. 22. CONCESSIONE A LOTTIZZARE	18
Art. 23. EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO	19
Art. 24. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	19
<b>TITOLO III</b>	<b>20</b>

<b>COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>20</b>
Art. 25. ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	20
Art. 26. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	20
Art. 27. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	21
<b>TITOLO IV</b>	<b>23</b>
<b>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	<b>23</b>
Art. 28. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	23
Art. 29. INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	23
Art. 30. OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	24
Art. 31. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	24
Art. 32. ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	24
Art. 33. RISCOSSIONE DELLE SOMME	25
Art. 34. PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'	25
<b>TITOLO V</b>	<b>27</b>
<b>USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI</b>	<b>27</b>
Art. 35. COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ	27
Art. 36. AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	27
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>28</b>
<b>NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>28</b>
<b>CARATTERISTICHE EDILIZIE</b>	<b>28</b>
Art. 37. CORTILI E LASTRICI SOLARI	28
Art. 38. CHIOSTRINE	28
Art. 39. COSTRUZIONI ACCESSORIE	29
Art. 40. PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	30
<b>TITOLO II</b>	<b>31</b>
<b>ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI</b>	<b>31</b>
Art. 41. DECORO DEGLI EDIFICI	31
Art. 42. DECORO DEGLI SPAZI	31
Art. 43. ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	32
Art. 44. ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	32
Art. 45. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	32
Art. 46. RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	33
Art. 47. ALBERATURE	33
Art. 48. COPERTURE	33
Art. 49. SCALE ESTERNE	33
Art. 50. MARCIAPIEDI	33
Art. 51. PORTICI	34
Art. 52. TIPOLOGIA DELL'EDILIZIA PARTICOLARE	34

<b>TITOLO III</b>	<b>35</b>
<b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	<b>35</b>
Art. 53. INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO	35
Art. 54. BENI AMBIENTALI	35
Art. 55. INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA	36
Art. 56. RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO	36
Art. 57. INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	36
Art. 58. NUMERI CIVICI	36
<b>PARTE TERZA</b>	<b>37</b>
<b>NORME IGIENICO-SANITARIE</b>	<b>37</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>37</b>
<b>PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE</b>	<b>37</b>
Art. 59. IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	37
Art. 60. TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	37
Art. 61. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ	37
Art. 62. ISOLAMENTO TERMICO	38
Art. 63. REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	38
Art. 64. ISOLAMENTO ACUSTICO	38
Art. 65. FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	38
<b>TITOLO II</b>	<b>39</b>
<b>FOGNATURE</b>	<b>39</b>
Art. 66. CLASSIFICAZIONE DEGLI SCARICHI	39
Art. 67. ALLACCIAMENTI ALLA RETE DI FOGNATURA	39
Art. 68. POZZI NERI, FOSSE SETTICHE, VASCHE YMHOFF E MANUFATTI SIMILI	39
Art. 69. IMMISSIONI VIETATE	39
Art. 70. FOGNATURE PRIVATE	39
Art. 71. CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	39
Art. 72. DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	40
Art. 73. FOGNATURE RESIDENZIALI	40
Art. 74. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	40
Art. 75. FOGNATURE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	41
Art. 76. FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI	42
Art. 77. SCARICHI SUL SUOLO, SUGLI STATI SUPERFICIALI DEL SUOLO E IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE	42
Art. 78. IMMONDIZIE	42
<b>TITOLO III</b>	<b>43</b>
<b>REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI</b>	<b>43</b>
Art. 79. PARAMETRI ABITATIVI	43
Art. 80. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	43

Art. 81.	CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI	44
Art. 82.	LOCALI ABITABILI	44
Art. 83.	SOTTOTETTI	44
Art. 84.	CUCINE	45
Art. 85.	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	45
Art. 86.	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	46
Art. 87.	CORRIDOI E DISIMPEGNI	47
Art. 88.	LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	47
<b>TITOLO IV</b>		<b>48</b>
<b>CONSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE</b>		<b>48</b>
Art. 89.	EDIFICI DI USO COLLETTIVO	48
Art. 90.	BARRIERE ARCHITETTONICHE	48
Art. 91.	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	48
Art. 92.	EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	49
Art. 93.	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	49
<b>PARTE QUARTA</b>		<b>51</b>
<b>STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>		<b>51</b>
<b>TITOLO I</b>		<b>51</b>
<b>NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>		<b>51</b>
Art. 94.	STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	51
Art. 95.	MANUTENZIONI E RESTAURI	51
Art. 96.	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	51
<b>TITOLO II</b>		<b>52</b>
<b>PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO</b>		<b>52</b>
Art. 97.	GENERALITA'	52
Art. 98.	IMPRESE ED ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI ED AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO	52
Art. 99.	IMPIEGO DI STRUTTURE LEGGERE	52
Art. 100.	PARTICOLARI NORME DI LEGGE E DI BUONA TECNICA	53
Art. 101.	PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	55
Art. 102.	USO DI GAS IN CONTENITORI	55
<b>TITOLO III</b>		<b>56</b>
<b>RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI</b>		<b>56</b>
Art. 103.	SFERA DI APPLICAZIONE	56
Art. 104.	POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA	56
Art. 105.	PROGETTO DELL'IMPIANTO	56
Art. 106.	APERTURE VETRATE	56
Art. 107.	COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI	57
Art. 108.	INERZIA TERMICA DELLE PARETI	57

Art. 109. REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA	57
<b>TITOLO IV</b>	<b>58</b>
<b>NORME TECNOLOGICHE</b>	<b>58</b>
Art. 110. NORME GENERALI	58
Art. 111. REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI	58
Art. 112. REQUISITI ILLUMINOTECNICI	59
Art. 113. REQUISITI ACUSTICI	60
Art. 114. REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	61
Art. 115. REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	62
Art. 116. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	63
Art. 117. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	64
Art. 118. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E ALLA SECCHENZA	64
Art. 119. REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	65
Art. 120. REQUISITI ECOLOGICI	65
Art. 120/bis. SVILUPPO URBANISTICO/EDILIZIO SOSTENIBILE - BIOEDILIZIA	65
Art. 120/ter. PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI	66
<b>TITOLO V</b>	<b>67</b>
<b>CAUTELA DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>67</b>
Art. 121. OPERE PREVISIONALI	67
Art. 122. SCAVI E DEMOLIZIONI	67
Art. 123. MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	68
<b>INDICE</b>	<b>69</b>