



# COMUNE DI ARCIDOSSO

(PROVINCIA DI GROSSETO)

file progetto/REGEDILIZIO2002ASL+ARPATFINALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

*Integrato e corretto a seguito delle osservazioni della ASL del 23/09/2002 prot. 9946;*

*Integrato e corretto a seguito delle osservazioni dell'ARPAT del 11/12/2002 prot. 6783.*

*Approvato con atto del consiglio comunale n° 08 del 17 aprile 2003*

### TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO II

NORME PROCEDURALI

### TITOLO III

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

### TITOLO IV

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### TITOLO V

OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

### TITOLO VI

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

### TITOLO VII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO VIII

DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI

Dr. Arch. Domenico Melone

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- [Art. 1\)](#) – Oggetto del Regolamento Edilizio
- [Art. 2\)](#) – Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio
- [Art. 3\)](#) – Conferenza tecnica interna
- [Art. 4\)](#) – Il Collegio ambientale: nomina, composizione, attribuzioni e compiti
- [Art. 5\)](#) – Procedure per le adunanze del collegio.

## TITOLO II – NORME PROCEDURALI

- [Art. 6\)](#) – Opere soggette a Concessione
- [Art. 7\)](#) – Opere soggette a Denuncia di inizio attività lavorativa e ad Autorizzazione
- [Art. 8\)](#) – Opere non soggette a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione
- [Art. 9\)](#) – Interventi ammissibili con procedure d'urgenza: strutture ed alberature pericolanti.
- [Art. 10\)](#) – Attuazione degli interventi diretti
- [Art. 11\)](#) – Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti per istanza di concessione edilizia e autorizzazione edilizia.
- [Art. 12\)](#) – Determinazioni sulla domanda di concessione impugnativa
- [Art. 13\)](#) – Procedure per la presentazione della denuncia di inizio attività
- [Art. 14\)](#) - Deroghe
- [Art. 15\)](#) – Caratteristiche dell'atto di Concessione o di Autorizzazione
- [Art. 16\)](#) – Titolarità della Concessione Edilizia e/o dell'Autorizzazione
- [Art. 17\)](#) – Validità e decadenza della Concessione Edilizia e della Autorizzazione
- [Art. 18\)](#) – Varianti al progetto
- [Art. 19\)](#) – Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore
- [Art. 20\)](#) – Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello
- [Art. 21\)](#) – Organizzazione del cantiere
- [Art. 22\)](#) – Occupazione e manomissione del suolo pubblico
- [Art. 23\)](#) – Visite di controllo
- [Art. 24\)](#) – Inizio e ultimazione di lavori
- [Art. 25\)](#) - Collaudi
- [Art. 26\)](#) – Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità
- [Art. 27\)](#) – Domanda di abitabilità o di agibilità: documenti a corredo

## TITOLO III – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- [Art. 28\)](#) – Salubrità del terreno
- [Art. 29\)](#) – Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
- [Art. 30\)](#) – Requisiti di carattere termico
- [Art. 31\)](#) – Requisiti di carattere acustico
- [Art. 32\)](#) – Requisiti illuminotecnici
- [Art. 33\)](#) – Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali per civile abitazione, piani interrati, piani seminterrati, autorimesse, sottotetti e volumi tecnici.
- [Art. 34\)](#) – Requisiti relativi alla sicurezza
- [Art. 35\)](#) – Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

- [Art. 36](#) – Norme per il superamento delle barriere architettoniche.  
[Art. 37](#) – Obbligo di esecuzione delle opere edilizie a regola d'arte  
[Art. 38](#) – Edifici a destinazione particolare  
[Art. 39](#) – Locali diversi dalla residenza ad uso commerciale, direzionale e laboratori artigianali.  
[Art. 40](#) – Depositi e magazzini  
[Art. 41](#) – Case rurali nel territorio aperto  
[Art. 42](#) – Ricoveri per animali e concimaie

#### **TITOLO IV – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

- [Art. 43](#) – Rifornimento idrico: usi civili e usi industriali.  
[Art. 44](#) – Impianti igienici  
[Art. 45](#) – Impianto di smaltimento delle acque piovane  
[Art. 46](#) – Impianti di smaltimento delle acque nere  
[Art. 47](#) – Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili  
[Art. 48](#) – Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi  
[Art. 49](#) – Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque nere  
[Art. 50](#) – Impianti di aerazione  
[Art. 51](#) – Impianto elettrico  
[Art. 52](#) – Impianto di ascensore  
[Art. 53](#) – Centrali termiche e sistemi di smaltimento dei fumi

#### **TITOLO V – OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI**

- [Art. 54](#) – Servitù pubbliche  
[Art. 55](#) – Edifici pericolanti  
[Art. 56](#) – Obbligo di manutenzione  
[Art. 57](#) – Esecuzione d'ufficio  
[Art. 58](#) – Stemmi, iscrizioni, opere d'arte  
[Art. 59](#) – Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine, antenne e parabole  
[Art. 60](#) – Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità  
[Art. 61](#) – Aggetti e sporgenze degli edifici  
[Art. 62](#) – Portici  
[Art. 63](#) – Cortili  
[Art. 64](#) – Chiostrine  
[Art. 65](#) – Zone a distacco  
[Art. 66](#) – Divisione tra giardini, cortili, chiostrine  
[Art. 67](#) – Sistemazione e recinzione delle aree scoperte private, manufatti per ricovero attrezzi da giardino e forni barbecue.  
[Art. 68](#) – Strade private

#### **TITOLO VI – STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

- [Art. 69](#) – Interventi soggetti a lottizzazione  
[Art. 70](#) – Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio  
[Art. 71](#) – Domanda di lottizzazione  
[Art. 72](#) – Procedura di approvazione  
[Art. 73](#) – Convenzione urbanistica  
[Art. 74](#) – Modalità per inadempimento e svincolo delle cauzioni  
[Art. 75](#) – Opere di urbanizzazione  
[Art. 76](#) – Il Piano di Recupero di iniziativa privata: competenza a redigerlo. Effetti

[Art. 77](#)) – Elementi costitutivi del progetto del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente

[Art. 78](#)) – Domanda di approvazione del piano di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo

#### **TITOLO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

[Art. 79](#)) – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

[Art. 80](#)) – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

#### **TITOLO VIII – DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI**

[Art. 81](#)) – Diritti di informazione e accesso agli atti (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia inizio attività)

[Art. 82](#)) – Diritti del proprietario o comproprietario

[Art. 83](#)) – Diritti di copia e ricerca.

[Art. 84](#)) – Integrazione delle pratiche.

#### **ALLEGATI:**

- FAX SIMILE DEI MODELLI

- SCHEDE FOTOGRAFICHE

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.

#### OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni di coltivazione agricola);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

2. I citati interventi sono disciplinati, oltre che dal presente Regolamento, anche da tutte le vigenti leggi regionali e statali e regolamenti che siano applicabili in materia oltre che dagli strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio del Comune.

### Art. 2.

#### STRUTTURA ED ORGANIZZAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

1. Il presente Regolamento Edilizio si compone delle seguenti parti che sono tra loro organicamente collegate:

- 1) una parte relativa alle disposizioni di carattere procedurale ed alle definizioni urbanistiche relazionate a disposizioni di legge e a normative nazionali e regionali;
- 2) una parte relativa alle disposizioni che hanno un carattere eminentemente gestionale e di dettaglio delle norme urbanistiche ed edilizie di ordine generale. Questo gruppo di disposizioni è quello più facilmente sottoposto a processi di invecchiamento ed evoluzione dei propri contenuti in dipendenza del mutamento dei sistemi di gestione a livello dell'Ente Locale o di modifiche di norme e disposizioni di carattere settoriale.

2. Le prescrizioni enunciate in questi vari gruppi di norme hanno tutte uguale forza e non sono derogabili, salvo quanto ammesso nel presente Regolamento e dalle leggi vigenti, in materia di procedure di deroga ammissibili.

### Art. 3.

#### CONFERENZA TECNICA INTERNA

1. Il responsabile del procedimento, in funzione della particolarità dell'opera da realizzare, in luogo della richiesta scritta di parere o nulla osta, al fine di snellire il procedimento, può convocare una conferenza tecnica interna costituita dai responsabili o dai loro delegati degli Uffici Comunali competenti, quali settore dei Lavori Pubblici, settore del Commercio e della Polizia Municipale, ecc. e da tutti quegli altri Uffici Comunali comunque ritenuti interessati dalla realizzazione dell'opera.

2. In tale sede i responsabili o i loro delegati rilasciano il relativo parere o nulla osta di competenza.

3. Tali pareri o nulla osta di competenza, se formulati nella stessa sede di conferenza tecnica interna, possono essere trascritti su un unico verbale da allegare alla stessa istruttoria della pratica edilizia.

### Art. 4.

#### IL COLLEGIO AMBIENTALE: NOMINA, COMPOSIZIONE, ATTRIBUZIONI E COMPITI

1. Ai sensi dell'art. 10 comma 1 e comma 2 della L.R.T. 52/99 non viene istituita la Commissione Edilizia e le funzioni attribuite alla Commissione Edilizia Integrata di cui alla L.R.T. 2 novembre 1979 n. 52 sono svolte da un collegio composto da **3 membri** nominati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 comma 1 della stessa legge. Il parere del collegio, **espresso a maggioranza**, deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

2. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica possono essere nominati in qualità di esperti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno 5 anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

3. Per quanto sopra, il collegio ambientale è **composto** da:

- a) **Sindaco o Assessore** delegato con funzioni di presidente del collegio con diritto di voto;
- b) **Dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica** o funzionario da lui delegato con funzioni di relatore e segretario senza diritto di voto;
- c) **Dipendente dell'Area Tecnica Urbanistica** con funzioni di redattrice dei verbali senza diritto di voto;
- d) **N. 3 membri** eletti dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art.5, comma 1 della L.R.T. 52/79, con diritto di voto;

4. Il Collegio ambientale è l'organo di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente. Il Collegio si esprime sui progetti sottoposti al suo esame avendo presente le leggi e le disposizioni in materia, in particolare il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici, curando la tutela dell'ambiente e il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

Esprime, inoltre, pareri preventivi (pre-pareri) per progetti, anche di massima, su richiesta dell'interessato.

5. Le delibere di nomina dei membri del Collegio Ambientale sono corredate da curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

6. Non possono essere nominati in qualità di membri del Collegio Ambientale i dipendenti della stessa Amministrazione Comunale.

7. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

8. I membri eletti non possono durare in carica **più di cinque anni** e non possono essere rieletti più di due volte consecutive.

9. Non possano far parte, contemporaneamente, del Collegio Ambientale, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

10. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune, ma non devono essere dipendenti della stessa Amministrazione Comunale;

#### **Art. 5.**

#### **PROCEDURE PER LE ADUNANZE DEL COLLEGIO AMBIENTALE.**

1. Il Collegio Ambientale è convocato nella sede Comunale, con frequenza almeno mensile, dal presidente.

La convocazione (anche via Email, tel. o fax.), deve pervenire ai commissari almeno **4 giorni prima** rispetto alla data di adunanza e se scritta può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

2. Per la validità delle adunanze devono intervenire **almeno la maggioranza dei componenti** con la presenza minima di almeno **due membri** del collegio, nominati dal Consiglio Comunale. Per la validità delle adunanze deve essere presente obbligatoriamente il presidente. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti e in caso di parità prevale quello del presidente.

3. I membri del collegio che eventualmente fossero direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. Il Collegio può, di sua iniziativa o a richiesta degli interessati, fare intervenire alle sedute i tecnici o i proprietari interessati, per ottenere chiarimenti sui singoli progetti. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

4. Alle riunioni del Collegio Ambientale possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente o su richiesta del Collegio stesso.

5. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario del Collegio e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

6. I verbali delle adunanze, sono firmati dal presidente, dal segretario e dai membri.

7. Il parere del Collegio, nel caso di successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica, e' comunicato agli interessati a mezzo lettera.

## TITOLO II NORME PROCEDURALI

### Art. 6. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

1. Per quanto disposto dalla L.R.T. 52/99, sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti dagli strumenti urbanistici comunali;
- f) le addizioni volumetriche (ampliamenti e sopraelevazioni) agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- g) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- h) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- i) serre fisse, (non stagionali) intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
- l) predisposizione di aree per campeggi, e simili opere sul territorio;

### Art. 7. OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' LAVORATIVA E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

1. Sono sottoposti a **denuncia di inizio attività** con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di **nuova edificazione**, qualora siano dettagliatamente specificati e disciplinati dal regolamento urbanistico, dai programmi integrati di intervento, dai piani attuativi e risultino da esplicita attestazione del Consiglio Comunale secondo le modalità riportate dalla L.R. 52/99 art. 4 comma 3;
- b) le **opere di reinterro e di scavo** non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) **recinzioni, muri di cinta e cancellate**;
- d) le **opere pertinenziali**, ivi compresi i parcheggi all'aperto e parcheggi interrati;
- e) i **mutamenti di destinazione d'uso** degli immobili;
- f) le **demolizioni di edifici** o di manufatti in genere;
- a) le **occupazioni di suolo** per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

2. Sono inoltre oggetto di denuncia di attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) le demolizioni con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) Le demolizioni di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- f) Le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare:
  - **servizi igienici** di superficie utile massima pari a **4 mq**;
  - **i volumi tecnici** di volume urbanistico massimo pari a **30 mc**;



- le **autorimesse pertinenziali**, nel rispetto dei limiti di distanze dai fabbricati e dai confini disposti dagli strumenti urbanistici comunali e fino al massimo di 1 mq di superficie utile per ogni mc di volume urbanistico del fabbricato alla quale l'autorimessa pertinenziale è afferita (standard disposto dalla Legge 122/89);
  - Il **rialzamento del sottotetto**, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;
- f) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità'.

3. Le opere e gli interventi di cui al precedente articolo sono subordinati alla **autorizzazione edilizia**, ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 - ex L. 1089/39 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico);
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. 490/99 - ex art. 7 L. 1497/39 (Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui al D. Lgs. 490/99 ex art. 1bis del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo) come individuate e perimetrate aree a rischio idrogeologico di cui alla D.G.R. n° 1212 del 02.11.99);
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché' soltanto adottati, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) ed e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.
- g) E' inoltre soggetta ad **autorizzazione l'escavazione di pozzi** con le modalità disciplinate nel presente regolamento.

#### **Art. 8.**

#### **OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE.**

1. Non sono soggette a Concessione Edilizia né ad Autorizzazione:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale o verticale in applicazione del Codice della Strada;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria.

2. L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicandoli al Sindaco per iscritto.

3. Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso eventuale per l'occupazione del suolo pubblico.

#### **Art. 9.**

#### **INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA, STRUTTURE ED ALBERATURE PERICOLANTI**

1. Potranno essere iniziati senza domanda preventiva i lavori ricadenti nelle seguenti categorie, quando siano caratterizzati da assoluta urgenza e immediata necessità:

- a) opere da eseguire su Ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- b) opere da eseguire da parte dei privati nei casi di assoluta urgenza e di immediato pericolo (puntellamento, recinzione, demolizione di strutture pericolanti, taglio di piante ed alberature pericolanti). Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco.

2. La domanda corrispondente al tipo dei lavori e la documentazione relativa alle opere edili da eseguire deve comunque essere presentata entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

#### Art. 10.

### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

1. Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie sono le seguenti, salvo le disposizioni più restrittive e comunque diverse, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di Piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, di prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione degli infortuni, di norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario, salvo, per queste ultime, le necessarie autorizzazioni:

- **Comunicazione:** per effettuare gli interventi soggetti a semplice comunicazione quindi ove non è previsto il rilascio di nessun atto amministrativo o deposito di attestazione di conformità, è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera. Nel caso che tali interventi comportino l'occupazione di suolo pubblico o interferenze con la viabilità pubblica, l'interessato prima di effettuare gli interventi, dovrà ottenere regolare assenso da parte degli uffici comunali preposti (Ufficio Tributi per il pagamento del suolo pubblico e Ufficio di Polizia Municipale in merito alle eventuali interferenze con la viabilità pubblica). **MODELLO 1**

- **Autorizzazione:** per effettuare gli interventi soggetti ad Autorizzazione, deve essere presentata una istanza in carta legale in cui devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati, come indicato nel dettaglio negli articoli seguenti. Gli Uffici Competenti al rilascio predispongono modelli tipo ai quali gli interessati dovranno attenersi per la presentazione dell'istanza. **MODELLO 2**

- **Concessione:** per effettuare gli interventi soggetti a concessione, deve essere presentata una istanza in carta legale nella quale devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati, come indicato nel dettaglio negli articoli seguenti. Gli Uffici Competenti al rilascio predispongono modelli tipo ai quali gli interessati dovranno attenersi per la presentazione dell'istanza. **MODELLO 3**

- **Denuncia inizio attività:** per effettuare gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, deve essere presentata tutta la documentazione nella quale devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati, come indicato nel dettaglio negli articoli seguenti. Gli Uffici Competenti al rilascio predispongono modelli tipo ai quali gli interessati dovranno attenersi per la presentazione dell'istanza. **MODELLO 4**

2. La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dagli Uffici comunali competenti. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio e il codice fiscale del proprietario e del progettista e per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

3. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare, il contenuto di questi elaborati è definito come segue:

1) estratto dello strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento;

2) estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento;

3) planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche, e non inferiore al rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza per una fascia minima di ml. 20.00 con indicazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, cordonature, etc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;

- orientamento, toponomastica quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;

- planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste, quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, uso ed evacuazione;

- con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, etc;

4) per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati almeno in scala di 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà).

Per gli edifici notificati ai sensi del D.lgs 490/99 occorre integrare la relazione tecnica indicando ulteriori elementi quali:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;

- la tipologia edilizia;

- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte etc.);

- materiali impiegati;

- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;

- stato di conservazione.

Per gli edifici che sono ubicati all'interno delle zone "A" e sottoposte a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo di dettaglio ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto;

5) documentazione fotografica, per modifiche e manufatti esistenti la documentazione in oggetto deve essere estesa oltre che alle strutture che si modificano anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali;

6) computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche;

7) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;

- quote planimetriche ed altimetriche;

- dimensioni delle aperture;

- ubicazione degli apparecchi igienici;

- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata;

- ubicazione e caratteristiche di scale e collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi etc.;

- ingombri dei volumi tecnici, che devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;

- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti d'ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e nere ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;

- strade e parcheggi;

- pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;

- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto di 1:50.

Qualora l'opera progettata sia in aderenza e comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) le piante devono essere estese anche a questi edifici e devono recare l'indicazione completa delle destinazioni d'uso;

8) disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100, delle sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al disopra della linea di gronda. Il numero delle sezioni dovrà essere tale da consentire la completa

comprensione dell'opera e comunque non minore di due (per una sezione trasversale e una longitudinale);

9) disegni, a semplice contorno sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

Questi disegni dovranno essere quanto più possibile completi di tutte le parti che costituiscono le facciate, ivi comprese anche le coperture;

10) disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere infissi etc;

11) in caso di opere complesse – edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale,, per attrezzature scolastiche, magazzini etc. – delle quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico;

12) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di costruzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso ( giallo = demolizione, rosso = nuove strutture) le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture;

13) i disegni saranno presentati normalmente **in 4 copie** su fondo bianco bollate a norme di legge, piegate in formato **UNI 21x29,7**, con titolo dell'opera, firmati dal proprietario o dai proprietari dell'opera e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale;

14) la relazione dell'opera progettata (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) in rapporto, oltre che alle caratteristiche strutturali e tipologiche, anche ai sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando, in particolare, le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e di reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.

La relazione deve anche specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera evidenziando il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti e eliminati, gli scarichi liquidi, solidi e aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Tutto questo in rapporto a problemi di sicurezza interna ed esterna alla fabbrica.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- l'intensità dei rumori prodotti;

- la quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento;

15) la relazione geologica, geotecnica o quanto stabilito dalla leggi e regolamenti apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale;

16) la relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera, che necessita solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni;

17) la eventuale ulteriore documentazione tecnica, richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica;

18) la bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo secondo le prescrizioni di legge e con i contenuti descritti nel presente Regolamento.

**Art. 11.**  
**PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**  
**E PER L'ESAME DEI PROGETTI PER ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA**  
**E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.**

1. Le istanze devono essere compilate secondo i modelli tipo forniti dall'Amministrazione Comunale, e dovranno indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza. La domanda deve essere firmata dagli interessati, e qualora trattasi di persone giuridiche, deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

2. E' legittimato a richiedere l'istanza di concessione o autorizzazione, il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, ai sensi delle leggi in vigore. E' avente diritto il titolare di un diritto reale sull'immobile, peraltro nei limiti risultanti dal titolo stesso.

E' considerato avente titolo, seppure in via sostitutiva del proprietario nei limiti e con le forme di cui all'art. 16 della Legge 11/02/1971 n° 11 ed agli artt. 16 e 17 della legge 03/05/1982 n° 203 e successive modificazioni, l'affittuario di fondi rustici (per riparazioni e miglioramenti di case rurali e per addizioni e trasformazioni dei fabbricati rurali).

E' considerato avente titolo il Consorzio tra proprietari costituito per l'attuazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile e dell'art. 23 della legge 17/08/1942 n° 1150.

Nel caso in cui soggetto legittimato sia una persona giuridica, la richiesta di concessione edilizia deve essere sottoscritta dal legale rappresentante.

In caso di comproprietà dell'immobile, il richiedente deve allegare alla domanda l'assenso degli altri comproprietari o condomini rispettivamente ai sensi degli artt. 1108, 1117 e seguenti del Codice Civile.

In caso di interventi di modesta entità o di modesto carattere innovativo, il proprietario richiedente, in luogo dell'assenso degli altri condomini, può allegare una propria dichiarazione liberatoria dell'Amministrazione Comunale con la quale si assume ogni responsabilità nei rapporti con il condominio.

3. Le istanze devono essere corredate dei documenti e degli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare, così come disciplinato nel presente regolamento.

4. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia e' comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

La completezza formale della domanda di concessione o di autorizzazione è verificata dal Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di **15 giorni** dalla presentazione. Qualora la domanda risulti incompleta o non conforme alla documentazione e agli elaborati da produrre in materia urbanistico-ambientale, sanitaria e sicurezza del lavoro, entro lo stesso termine ne viene data comunicazione all'interessato invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

**In caso di mancata presentazione, entro 90 giorni, di quanto richiesto la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla sua definitiva archiviazione.**

L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e alle sanatorie ex art.13 l.47/85 e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dai regolamenti edilizi. Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta per l'emanazione del provvedimento conclusivo. Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della eventuale documentazione integrativa richiesta, si prescinde da essi.

5. Il provvedimento definitivo e' rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine sopraindicato di sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni

dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del Comune.

6. Rilasciata la concessione o autorizzazione edilizia è comunicato **l'avviso** all'interessato, mediante lettera in raccomandata e ricevuta di ritorno, **di provvedere entro e non oltre 30 gg (trenta giorni)** dal ricevimento dello stesso avviso **al pagamento degli oneri di concessione, e al pagamento dei diritti di segreteria**, per il ritiro del provvedimento.

7. Il **mancato pagamento entro il termine di 30 g.g. (trenta giorni)** dal ricevimento dell'avviso di cui sopra **comporta l'applicazione delle sanzioni** di cui all'art. 3 della L.47/85 e art. 27 della L.R.T. 52/99, cioè:

- a) aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni (4 mesi)
- b) aumento del contributo pari al 50% quando, superato il termine di cui sopra il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni (2 mesi)
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, quando, superati i termini di cui sopra il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le sanzioni non sono cumulabili e decorsi i termini di cui sopra il Comune provvede alla riscossione coattiva del credito complessivo.

8. Il **mancato ritiro dell'atto di concessione o autorizzazione entro 60 g.g. (due mesi)** dal ricevimento dell'avviso **comporta la decadenza** della concessione o autorizzazione, salvo eventuali proroghe per giustificati e documentati motivi.

9. Il **ritiro dell'atto di concessione** potrà avvenire a cura del titolare o di delegato con atto formale o a cura del direttore dei lavori nominato.

10. Alle **varianti alle concessioni edilizie** si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 39 della L.R. 52/99, sussiste esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 11 della stessa Legge.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al d.lgs 494/1996, da atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso decreto legislativo.

11. **L'autorizzazione edilizia** è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo. All'autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia di cui al precedente articolo.

## **Art. 12.**

### **DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE.**

1. Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso sono specificati il nome del titolare e il luogo ove verrà effettuato l'intervento.

**Art. 13.**  
**PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
LAVORATIVA**

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la **denuncia di inizio attività lavorativa** su apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali, il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione, della documentazione integrativa.

2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del DLgs 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del DLgs 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

3. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia e' integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 39 L.R. 52/99, sussiste esclusivamente l'obbligo di presentare il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori, certificato di conformità, abitabilità o agibilità.

4. La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione.

5. Ai fini della dichiarazione asseverata allegata alla Denuncia di inizio attività e delle integrazioni relative all'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Comune, qualora entro il termine sopra indicato di venti giorni riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

6. L'esecuzione delle opere subordinate a denuncia di inizio dell'attività e' sottoposta, ove non disposto diversamente, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia.

**Art. 14.**  
**DEROGHE**

1. La facoltà di deroga si può applicare alle norme del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, e nel rispetto delle procedure previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

**Art. 15.**  
**CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE  
O AUTORIZZAZIONE.**

1. Il documento con il quale è rilasciata la Concessione o l'Autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della Concessione;
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la Concessione o l'Autorizzazione, con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte della medesima.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri e dei nulla-osta deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; l'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la Concessione;
- 5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 7) la data entro il quale debbono iniziare i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della Concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la Concessione decorre dalla data del rilascio);
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10 del 1977;
- 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale; il progetto relativo a tale opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà anche il relativo computo metrico estimativo;
- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della Concessione;
- 12) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della Concessione, trascorso il quale la Concessione potrà essere rilasciata solo dopo il pagamento delle penali previste dalle leggi vigenti;
- 13) ogni altro elemento necessario ed utile che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali, in quanto applicabili.

#### **Art. 16. TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE**

1. La Concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 10 del 27 gennaio del 1977, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per chiederla.

La Concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

Essa è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le Autorizzazioni.

#### **Art. 17. VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE**

1. Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

La proroga o la variazione può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione.

2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi o nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una Concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.



L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento dell'opera non è derogabile.  
Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle Autorizzazioni.

**Art. 18.**  
**VARIANTI AL PROGETTO**

1. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni.

Nel caso di varianti in corso d'opera alla denuncia di inizio attività la stessa è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

2. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 L. 47/85 e art. 39 della L.R. 52/99 sussiste esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori, certificato di conformità certificato di abitabilità o agibilità di cui all'articolo 11 della L.R. 52/99.

**Art. 19.**  
**PROGETTISTA DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

2. Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve comunicare al Comune il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.

3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata agli Uffici Competenti, con le modalità di cui sopra.

Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di assunzione di incarico, altrimenti le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

4. Il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - alla concessione, all'autorizzazione o alla denuncia di inizio dell'attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

5. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 39 della L.R. 52/99, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

**Art. 20.**  
**APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI  
E DI LIVELLO**

1. Il titolare della Concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere, ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 1150 del 1942, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve richiedere altresì, all'Ufficio Comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa qualora esistano tali infrastrutture.

1. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico, firmato dal titolare della Concessione e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale, la cui copia deve rimanere in cantiere.

3. La mancata effettuazione della visita entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei Tecnici Comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non dalle altre inosservanze di progetto: in caso di inizio dei lavori le responsabilità ricadono anche sul Direttore dei Lavori.

Il mancato rispetto della data fissata nella Concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della Concessione stessa.

**Art. 21.**  
**ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di Legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti e i singoli lavoratori.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo tale da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc. .

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'Assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una **tabella decorosa** e visibile all'esterno con le seguenti indicazioni:

- il tipo e il titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- il nominativo del titolare della Concessione edilizia;
- il Progettista;
- il Calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- il Costruttore e l'assistente di cantiere;
- il Direttore dei lavori.
- *Ove previsto il nominativo del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione ai sensi del D.lgs 494/94 e successive modifiche ed integrazioni;*

4. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti:

- a) la Concessione edilizia firmata e i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere in cemento armato, normale, compresso o prefabbricate, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico ai sensi art. 28 L.10/91;

- e) ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- f) La documentazione prevista ai sensi del D.lgs 494/94 e successive modifiche ed integrazioni;

#### **Art. 22.**

### **OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a Concessione o Autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta eventuale domanda all'Ufficio Comunale competente (Ufficio di Polizia Municipale). La domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, nonché gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo, fissati dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata della occupazione del suolo pubblico.

2. La concessione all'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo dell'area richiesta da parte dell'organo di polizia municipale che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, dell'accessibilità, delle proprietà limitrofe e degli altri requisiti di legge e di regolamento.

3. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione e ove richiesto in relazione agli specifici casi, una idonea cauzione per la rimessa in ripristino.

La rimessa in ripristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo: il Comune può richiedere la rimessa in ripristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

#### **Art. 23.**

### **VISITE DI CONTROLLO**

1. Il titolare della Concessione edilizia o dell'autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazione per:

- l'inizio dei lavori, ivi comprese le opere di apertura di cantiere;
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

2. A seguito delle predette comunicazioni possono essere disposti opportuni sopralluoghi in cantiere.

3. Il Costruttore deve sempre lasciare libero accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della A.S.L., agli ispettori del lavoro ecc., per i controlli di loro competenza.

#### **Art. 24.**

### **INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni costituisce inizio dei lavori se relativa alla parte preponderante dell'intera opera realizzata.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità (qualora sia prevista in relazione al tipo di intervento edilizio realizzato).

2. Al termine dei lavori deve essere data comunicazione con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della Concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

**Art. 25.**  
**COLLAUDI**

1. Tutte le opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086 del 1971, devono essere sottoposte a collaudo statico.

2. Sono sottoposti a collaudo, anche, eventualmente, gli altri impianti di adduzione ad uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

**Art. 26.**  
**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

2. L'abitabilità va attestata per gli edifici a destinazione residenziale, l'agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

**Art. 27.**  
**DOMANDA DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ: DOCUMENTI A CORREDO**

1. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal precedente articolo l'abitabilità o l'agibilità dei locali deve essere attestata da un professionista abilitato, su apposito stampato fornito dall'Amministrazione comunale, come disposto dall'art. 11 della L.R.T. 52/99. **MODELLO 5**

2. All'attestazione verranno allegati i seguenti documenti:

- 1) Dichiarazione del Professionista abilitato che certifica sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, così come previsto dall'Art. 4, comma 1, del D.P.R. 425/94 e comma 1 e 3 dell'art 11 L.R. 52/99, con allegato il prospetto riassuntivo dei lavori eseguiti;
- 2) Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 1086/71, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Grosseto dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli Artt. 7 e 8 della citata Legge 1086/1971, dell'Art. 2 del D.P.R. 425/94 dell'art. 16 L.R. 52/99;
- 3) Certificato di idoneità statica ai sensi del D.M. 20 Novembre 1987 n° 1342 per gli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- 5) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- 6) Certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della Legge 818/1984 e successive modificazioni, ovvero la dichiarazione che attesta l'esenzione del certificato stesso, integrato, ove occorra, dalla dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza antincendio delle autorimesse, ai sensi del D.M. 01 Febbraio 1986;
- 7) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'Art. 9 della Legge 5 Marzo 1990, n° 46;
- 8) Certificato di collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e dal regolamento di attuazione di cui all'Art. 15 della Legge 5 Marzo 1990, n° 46 approvato con D.P.R. 6 Dicembre 1991, n° 447, degli impianti tecnologici installati, ai sensi della stessa Legge 5 Marzo 1990, n° 46;
- 9) Dichiarazione resa sotto forma di relazione, con la quale attesta che le opere e/o gli impianti tecnici eseguiti sono stati realizzati nel rispetto della Legge 9 Gennaio 1989, n° 13 e successive modificazioni e del D.M. 14 Giugno 1989, n° 236 in materia di "disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati". (Art. 11, comma 2, D.M. n° 236/1989);
- 10) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue, da richiedere a cura dell'interessato all'Ufficio Lavori Pubblici.

3. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

4. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria preventiva concessione, l'abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

5. L'attestazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza fatte salve le autorizzazioni allo scarico idrico, come espressamente previsto dal titolo V "Disciplina degli scarichi civili che non recapitano in pubblica fognatura" di cui all'art. 22 della L.R. 23.1.86. n. 5.

# TITOLO III

## REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

### Art. 28. SALUBRITÀ DEL TERRENO

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente secondo le disposizioni normative vigenti.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia più basso di quello riscontrato di massima esondazione per cui il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto possa risultare ostacolato.

Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni.

### Art. 29. REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.

Anche tutti gli altri elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

2. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta devono avere il piano di calpestio isolato mediante **soffitto o vespaio aerato** e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il soffitto deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di **30 cm.**; gli **scannafossi** o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili. Gli scannafossi o le intercapedini non dovranno essere accessibili se non con passi d'uomo per le normali operazioni di controllo e dovranno avere larghezza massima interna di **mt. 1,00.**

3. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

4. Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

5. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

6. Il soffitto dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.

### Art. 30. REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

1. Ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria, deve comportare l'adeguamento degli impianti alle disposizioni di cui alla legge n.46 del 05.03.1990 (norme per la sicurezza degli impianti), e relativo regolamento di attuazione, nonché alla Legge n. 10 del 09.01.1991 (norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) e relativo regolamento di attuazione.

I materiali impiegati dovranno risultare conformi inoltre ai requisiti della Direttiva 89/106/CEE e del Regolamento n. 246/1993 di recepimento.

2. In particolare, si dovranno attuare tutti gli accorgimenti previsti dal progresso tecnico per limitare al massimo i consumi energetici, favorendo per quanto possibile sistemi che utilizzino fonti rinnovabili di energia e sistemi energetici passivi quali coibentazioni e simili.

3. I progetti relativi agli impianti tecnologici e all'isolamento termico, ai sensi della L. 46/90 e della L. 10/91 devono essere depositati prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio Urbanistica.

Qualora durante l'esecuzione degli stessi siano apportate modifiche ai progetti depositati si dovrà procedere, prima della ultimazione dei lavori al deposito delle modifiche introdotte.

#### **Art. 31.**

#### **REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO**

*(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)*

1. Nella progettazione e realizzazione di ogni intervento dovranno essere rispettate le norme relative al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

2. In ogni caso negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.

3. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

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

5. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 40 Decibel.

6. Sono fatte salve le diverse e ulteriori prescrizioni deducibili dalle norme vigenti in materia.

#### **Art. 32.**

#### **REQUISITI ILLUMINOTECNICI E COEFFICIENTI DI AEREO-ILLUMINAZIONE.**

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti. **L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.**

2. Qualora non sia possibile rispettare questa condizione, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale *tutti quei locali ove non vi sia permanenza continuativa di addetti*, quali ad esempio:

- 1) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 2) gli spazi di cottura;
- 3) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

3. *Per gli uffici non potrà essere consentita la sola illuminazione artificiale.*

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere **superficie inferiore a 1/8** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto. In tal caso sono ammesse **deroghe** al dimensionamento delle superfici vetrate come sopra definito.

7. In particolare si precisa che **è possibile ridurre il rapporto di 1/8** nei seguenti casi:

- a) fino ad **1/15**, nei vani degli alloggi posti in edifici del patrimonio edilizio esistente;
- b) fino ad **1/15**, nei vani degli alloggi previsti in edifici del patrimonio edilizio esistente che siano oggetto di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- c) fino a **1/12** nei vani sotto le falde dei tetti o seminterrati.

Possono essere consentiti rapporti di illuminazione minori di quelli sopra prescritti, in quei casi in cui venga presentata una soluzione tecnica tale da garantire una sufficiente aereazione ed illuminazione dei vani interessati. Detta soluzione tecnica deve comunque essere approvata dall'autorità sanitaria.

#### **Art. 33.**

### **REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI PER CIVILE ABITAZIONE, PIANI INTERRATI , PIANI SEMINTERRATI, AUTORIMESSE, SOTTOTETTI E VOLUMI TECNICI.**

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali può essere naturale o artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

2. Possono fruire di aerazione artificiale i locali quali uffici attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi, locali per wc, spogliatoi e antibagno, spazi per cottura, disimpegni e collegamenti verticali.

3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato, posizionato e dotato di una o più parti apribili.

5. L'altezza media dei **locali abitabili** per civile abitazione non deve essere minore di **ml. 2.70**.

6. Per i **locali abitabili posti al di sotto delle falde dei tetti o solai inclinati**, l'altezza media minima è **ml.2.70** fermo restando che, la minima distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio, non deve mai essere inferiore a **ml. 2.10**.

7. L'altezza media dei locali può essere ridotta:

- a **ml. 2.40** nei **bagni** e negli **antibagni** degli edifici con destinazione residenziale, negli **spogliatoi**, negli spazi **corridoio** destinati al **disimpegno** e alla circolazione orizzontale e verticale, e anche nei gabinetti a destinazione residenziale;



- a **ml. 2.10** nei locali **non destinati alla permanenza di persone**, denominati **locali di servizio**.

8. *Le altezze minime dei disimpegni, antibagni, ripostigli non potranno essere inferiori a 2,40 metri come previsto dal D.M. 05/07/1975.*

9. Può essere autorizzata un'altezza minore di quella indicata ai punti precedenti **nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento agli edifici posti nel centro storico e nei nuclei storici esistenti**, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai.

10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai **soppalchi non** deve essere minore di **ml. 2.10**; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

11. La superficie dei **soppalchi** non deve essere superiore a **1/3** di quella del locale soppalcato.

12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5/7/1975 in particolare:

- a) camere da letto per due persone pari a **14 mq**;
- b) camere da letto per una persona pari a **9 mq**;
- c) alloggio monostanza, per una persona con superficie utile minima, comprensiva dei servizi non inferiore a **28 mq** e non inferiore a **38 mq** se per due persone.

13. I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

14. I **piani interrati** dei fabbricati di civile abitazione possono avere la destinazione d'uso di **locali accessori o locali di servizio**. I **piani interrati** delle case di civile abitazione **non possono essere utilizzati come locali abitabili**.

15. I **locali accessori** quali:

- a) servizi igienici;
- b) ripostigli, magazzini, cantine;

Devono avere altezza media minima di **ml. 2.40** fermo restando che, in caso di solaio inclinato, la minima distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio, non deve mai essere inferiore a **ml. 2.10**.

*16. I **locali di servizio** non destinati alla permanenza di persone possono avere altezza media minima pari a **ml. 2.10**.*

17. I **piani seminterrati** possono essere considerati abitabili purché abbiano un'altezza interna utile di almeno **2.70 ml**. Non sono considerati livello, ai fini del conteggio delle elevazioni fino alla misura di **ml. 1.50** misurata all'intradosso del solaio. I piani seminterrati se non abitabili possono avere le stesse destinazioni dei locali interrati.

18. Le **autorimesse** nei locali interrati e seminterrati possono avere altezza interna utile **minima di 2.20 ml** fermo restando il rispetto delle normative speciali antincendio

19. I **locali sotto le falde dei tetti**, sono distinti in:

- a) locali **sottotetto abitabili**;
- b) locali **sottotetto non abitabili**.

20. I **locali sotto le falde dei tetti**, laddove presentino i requisiti di abitabilità precedentemente enunciati relativi alle altezze e alle dimensioni minime, nonché alla illuminazione e ventilazione e nel rispetto della volumetria ammessa dal Regolamento Urbanistico, **sono abitabili**.

21. I **locali sottotetto abitabili** devono avere i requisiti di abitabilità precedentemente enunciati relativi alle altezze e alle dimensioni minime, nonché alla illuminazione e ventilazione e nel rispetto della volumetria ammessa dal Regolamento Urbanistico. In particolare si precisa che i volumi dei sottotetti con **altezza media compresa fra 2.10 m e 2.40** potranno essere adibiti a

**deposito occasionale** o al passaggio di persone per uscite verso tenditoi, lastrici solari, terrazze e balconi,

I volumi dei sottotetti aventi **altezza media compresa fra 2.40 m e 2.70 m** potranno essere adibiti, quali **disimpegno, corridoi, magazzini, W.C. e bagno** e quant'altro concesso dalle norme igienico sanitarie in vigore.

I volumi dei sottotetti aventi **altezza media uguale o superiore a 2.70 m** potranno essere adibiti, **a civile abitazione**, fermo restando che l'altezza minima in gronda deve essere almeno di **a 2.10 m**, e determinato il rispetto dei requisiti igienico sanitari e termico acustici.

22. I **locali sottotetto non abitabili**, cioè aventi **altezza utile interna minore di 2.40 m**, potranno interessare l'intera superficie coperta del fabbricato. Tali locali sottotetto non abitabili potranno essere accessibili mediante scala interna, al fine di essere ispezionati e per eventuali opere di manutenzione.

23. Lungo le falde inclinate dei tetti, sono ammessi **lucernari e abbaini**. Gli stesse aperture necessarie all'areazione e illuminazione dei locali sotto le falde dei tetti, potranno essere realizzati della superficie massima di un **m<sup>2</sup> 1.00 ogni 30 m<sup>2</sup>** di superficie coperta.

24. I **volumi tecnici** sono costituiti esclusivamente dalle porzioni del fabbricato destinate ad ospitare impianti legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso e che non possono essere collocati all'interno delle unità abitative, ne possono essere utilizzabili come abitazioni (vedi a tal proposito la decisione del T.A.R. Lazio n 413/96; Cons. Stato n. 1025/92; Cons. Stato n. 239/82; Cons. Stato n.232/77).

25. Sono considerati **volumi tecnici** in via esemplificativa, quelle parti degli impianti tecnologici quali:

- locali per depositi dell'acqua;
- locali per gli extracorsa degli ascensori;
- locali per gli impianti di riscaldamento e/o di refrigerazioni (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative)
- locali per impianti di parafulmine;
- cavedi per le canne fumarie e di ventilazione;
- le cabine elettriche;
- gli alloggiamenti impianti e gruppi di misura, telefonico, elettrico, metano, acqua;
- locali per autoclavi;
- locali per le centrali termiche;
- locali per centrali di fonti energetiche alternative.

Restano **esclusi** dalla nozione di volumi tecnici i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte, i sottotetti, gli stenditoi chiusi. (Cons. Stato n.44/91).

26. Per le unità abitative di edilizia residenziale, il **volume tecnico** non può essere superiore a **30 mc.** Tale volumetria massima è pertanto riferita ad ogni singola unità abitativa e comprende tutti gli impianti descritti precedentemente.

#### **Art. 34.**

#### **REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

1. Gli edifici con i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di **m. 1.00**. *I parapetti delle scale dovranno essere di altezza pari a m. 1*

2. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibili devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

3. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in esse presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno di una o più parti apribili.

#### **Art. 35.**

### **REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO**

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto da tutti i piani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi e vibrazioni.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati loro locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono aver superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti.

#### **ART. 36.**

### **NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Al fine di garantire la massima funzione dello spazio fisico costruito si dovrà adottare ogni accorgimento progettuale e costruttivo che consenta di ridurre al minimo le limitazioni alla circolazione, sosta e utilizzazione per ogni cittadino.

2. A questo proposito ogni progetto pubblico o privato di nuova costruzione, ampliamento, recupero del patrimonio edilizio esistente nonché relativo ad opere di sistemazione esterna dovrà contenere gli elaborati tecnici necessari disposti dalla L.13/89 e successive modifiche ed integrazione e dei relativi regolamenti di attuazione in materia.

2. I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche. Nelle progettazioni delle varie costruzioni devono essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 37.**

### **OBBLIGO DI ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE A REGOLA D'ARTE**

1. Ogni opera edilizia deve essere eseguita nel pieno rispetto delle Leggi e Regolamenti in vigore, ed in osservanza delle buone regole dell'arte di costruire.

2. Per le costruzioni in muratura di pietrame, di mattoni o blocchi di laterizio o calcestruzzo, ed in blocchetti di tufo, valgono le seguenti disposizioni:

- a) le strutture di fondazione possono essere realizzate in muratura ordinaria purché sul piano dello spiccato venga disposto un cordolo di calcestruzzo, di altezza pari alla metà dello spessore della muratura, armato con barre del diametro di 16 mm. e staffe del 6 ogni 25 cm.;
- b) all'ultimo piano le murature dovranno avere uno spessore minimo di cm. 40 se in pietrame; cm. 27 se in blocchetti di tufo; cm. 25 o due teste se in blocchi di laterizio o calcestruzzo o in mattoni; ai piani inferiori lo spessore dovrà essere tale da ridurre le tensioni agenti entro i limiti ammissibili per i vari tipi di muratura;
- c) i solai dovranno essere del tipo misto c.a. e laterizio o con travetti in acciaio; sono ammessi anche quelli tradizionali in legno e pannelle di cotto fermo restando che al loro innesto con la muratura, dovranno essere realizzati cordoli in calcestruzzo di altezza pari a quella del solaio, armati con 4 barre del diametro di 16 mm. e staffe del 6 ogni 25 cm., entro cui i travetti dovranno essere prolungati per una lunghezza non inferiore alla metà del cordolo stesso;
- d) le strutture costituenti i vari orizzontamenti, comprese le coperture, non devono dare luogo a spinte sui muri perimetrali;
- e) le murature devono essere solidali fra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando l'inserimento di canne fumerie o vuoti di qualsiasi genere;
- f) al di sopra dei vani di porte e finestre devono essere disposti architravi in c.a. o in acciaio efficacemente ammorsati nelle murature.

3. Nelle riparazioni di edifici esistenti in muratura, deve essere preventivamente accertato lo stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e conseguentemente si deve procedere alle necessarie opere di consolidamento; le murature, gli archi e le volte che non presentino gravi sintomi di instabilità ed estese lesioni possono essere riparate mediante opportuna ripresa con muratura di mattoni e malta cementizia, getti di conglomerato cementizio ed anche con l'inserimento di elementi metallici o in c.a.; i solai avvallati o comunque deteriorati devono essere sostituiti con solai in acciaio o in c.a. efficacemente ancorati in cordoli perimetrali da realizzare nelle murature per un'altezza pari a quella del solaio e uno spessore minimo di cm. 20; le coperture devono essere rese non spingenti.

#### **Art. 38.**

#### **EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE.**

1. Gli edifici o parte di essi destinati ad uso ricettivo, alloggio e ricovero temporaneo di persone, ed aventi particolari destinazioni, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi e regolamenti o dalle prescrizioni dettate dalle norme Regionali e Nazionali Vigenti.

2. In particolare:

- a) per gli alberghi;
- b) per gli edifici per riunioni o spettacoli pubblici;
- c) gli impianti sportivi;
- d) per la costruzione di mattatoi e macelli;
- e) per le autorimesse e i locali destinati alla lavorazione deposito e vendita di oli e minerali infiammabili;

gli elaborati tecnico – grafici allegati all'istanza di concessione o autorizzazione o presentazione della denuncia di inizio attività lavorativa, dovranno dimostrare il rispetto dalle leggi e regolamenti e dalle prescrizioni specifiche dettate dalle norme Regionali e Nazionali Vigenti.

3. In particolare, gli elaborati di cui sopra dovranno dimostrare che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo tale che i rumori prodotti dai motori, relativi agli autoveicoli ospitati, al macchinario e alle attrezzature relative alla lavorazione e comunque connesse alla gestione del locale, non arrechino molestia e disturbo alle abitazioni vicine.

### Art.39.

#### LOCALI DIVERSI DALLA RESIDENZA AD USO COMMERCIALE, DIREZIONALE E LABORATORI ARTIGIANI.

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

**1. Per gli uffici e per le attività commerciali sono consentite altezze pari a m.2,70**

Nei casi di soffitti inclinati tale altezza è **quella media**, fermo restando che, la minima distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio, non deve mai essere inferiore a **ml. 2.10**. *L'altezza interna dei ripostigli, servizi igienici ed antibagni non potrà essere inferiore a 2,40 metri come disposto dal D.M. 05/07/75.* Tali locali devono soddisfare le condizioni di aereo illuminazione previste per i locali di abitazione e ove non possibile potranno in sostituzione o ad integrazione, nel rispetto delle norme speciali in materia, utilizzare impianti di aspirazione e illuminazione meccanica.

**2. Le opere di recupero per attività commerciali ubicate nel patrimonio edilizio esistente, o negli edifici posti nel centro storico e nei nuclei storici esistenti, possono essere autorizzata anche con un'altezza interna utile non inferiore a m. 2,45.**

**3. Per i locali di lavoro industriali e artigianali comprese le officine meccaniche le altezze medie non potranno essere inferiori a m.3.00, salvo deroga per esigenze aziendali (art. 6 D.P.R. 303/56 e succ. modifiche).** Nei casi di soffitti inclinati tale altezza è **quella media**, fermo restando che, la minima distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio, non deve mai essere inferiore a **ml. 2.10**. *L'altezza interna dei ripostigli, servizi igienici ed antibagni non potrà essere inferiore a 2,40 metri come disposto dal D.M. 05/07/75.* Tali locali devono soddisfare le condizioni di aereo illuminazione previste per i locali di abitazione e ove non possibile potranno in sostituzione o ad integrazione, nel rispetto delle norme speciali in materia, utilizzare impianti di aspirazione e illuminazione meccanica. *I locali da adibire ad attività artigianale ed industriale dovranno essere dotati di illuminazione naturale diretta in rapporto pari a:*

- a) *1/8 della superficie di calpestio per i locali fino a 100 mq;*
- b) *1/10 della superficie di calpestio per locali fino a 1000 mq;*
- c) *1/12 della superficie di calpestio per locali superiori a 1000 mq.*

*I locali derivanti dai soppalchi dovranno rispettare i medesimi requisiti degli altri locali in riferimento alle destinazioni d'uso.*

**4. Per i seguenti locali, diversi dalla residenza che comprendono:**

- a) **locali per pubblico spettacolo e intrattenimento quali discoteche, sale da ballo e sale cinematografiche;**
- b) **laboratori industriali.**

le altezze interne utili non possono essere inferiori a **3.50 ml**. Nei casi di soffitti inclinati tale altezza è quella media, fermo restando che, la minima distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio, non deve mai essere inferiore a **ml. 2.10**. *L'altezza interna dei ripostigli, servizi igienici ed antibagni non potrà essere inferiore a 2,40 metri come disposto dal D.M. 05/07/75.* Tali locali devono soddisfare le condizioni di aereo illuminazione previste per i locali di abitazione e ove non possibile potranno in sostituzione o ad integrazione, nel rispetto delle norme speciali in materia, utilizzare impianti di aspirazione e illuminazione meccanica.

**5. Tutti i luoghi di lavoro dovranno essere dotati di servizi igienici con antibagno ed in numero sufficiente in riferimento agli addetti.**

### Art. 40.

#### DEPOSITI E MAGAZZINI

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

**1. Tali locali possono essere ricavati sia ai piani superiori che a quelli interrati o seminterrati.**

**2. Se destinati alla permanenza di persone per luoghi di lavoro o altro devono avere gli stessi requisiti dei locali di abitazione come descritto agli articoli precedenti. Se non destinati alla permanenza di persone possono avere altezza utile interna minima di **2.40 ml**.**

3. I muri dei fabbricati adibiti a depositi e magazzini in genere avranno intonaci lisci e imbiancati; quelli di depositi e magazzini di derrate alimentari, *fino all'altezza di ml. 2.00 dal pavimento, dovranno essere verniciati e realizzati con materiale liscio, impermeabile e lavabile.*

4. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un facile lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Particolari norme potranno essere dettate caso per caso per i magazzini e laboratori speciali adibiti a lavorazioni maleodoranti o putrescenti o comunque dannose e moleste.

#### **Art. 41.**

### **CASE RURALI NEL TERRITORIO APERTO**

1. Le case rurali, oltre che al rispetto degli altri articoli riportati nel presente Regolamento, dovranno corrispondere alle seguenti norme:

- a) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione per la conservazione e la manipolazione dei prodotti agricoli;
- b) le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni epoca dell'anno;
- c) ogni podere o casa rurale ove si eserciti l'industria dell'ortaggio dovrà essere provvista di apposita vasca costruita in muratura o in calcestruzzo, rivestita di materiale facilmente lavabile e disinfettabile ed alimentata da acqua di buona qualità, che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e il rinfrescamento dell'ortaggio stesso. Dovrà altresì essere provvista di un apposito locale pulito e aerato per il deposito momentaneo, la cernita e la sistemazione momentanea dei prodotti;
- d) nelle case coloniche, le finestre dei locali adibiti a deposito di commestibili devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata degli insetti. Le stalle, le concimaie, i depositi dei materiali di putrefazione, devono essere periodicamente disinfettati. Le raccolte delle acque stagnanti che siano a distanza minore di ml. 50 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi;
- e) il Sindaco potrà far eseguire dal Delegato dell'A.S.L. e da tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, ai gabinetti, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico e alle stalle, al fine di constatare la rispondenza alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento. Il Sindaco, sentito il Delegato dell'A.S.L., potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcaie, stalle, pollai ecc. , che all'imperfetto funzionamento e all'inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

#### **Art. 42.**

### **RICOVERI PER GLI ANIMALI E CONCIMAIE**

1. Non sono ammessi ricoveri per animali e concimaie nei centri abitati del Comune o nelle zone ad espansione residenziale.

2. È vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi. Quando ciò non sia assolutamente possibile si potrà, previo parere dell'A.S.L., consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che tuttavia non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di ml. 5.

3. È altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando essi formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

In ogni caso i ricoveri per animali e loro annessi dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 20 dalla pubblica via, salva diversa prescrizione del P.R.G. e Leggi o Regolamenti a cui si riferiscono i D.M. n. 1404 del 01/04/1968 e n. 1444 del 02/04/68, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

4. Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente la perdita nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato.

L'altezza, misurata dall'imposta delle coperture, non dovrà essere minore di ml. 3.00.

Al ricambio dell'area di provvederà anche con finestre a vasistas.

5. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette debbono inoltre terminare in apposito pozzetto a parete impermeabile, collocato fuori del ricovero.

6. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2.00 dal pavimento. Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche, con reticelle alle finestre e tende a bacchetta alle porte, e con speciali tinteggiature.

7. Le **stalle per vacche** da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai ecc., mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, non dovranno avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre e dovranno essere complete di locali destinati alla lavatura di recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00, separati dalle stalle e dagli altri vani a mezzo di tramezzature in muratura fino al soffitto.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra le stalle, il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità di fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore di **cm. 30**, con mattoni o calcestruzzo, e reso impermeabile; esso dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a **ml.1.00**.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitare l'aerazione allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

8. Le **concimaie** per la tenuta del letame dovranno essere ubicate e costruite secondo le prescrizioni del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni; esse dovranno essere costruite in maniera tale da risultare perfettamente impermeabili ed ubicare a distanza non inferiore a **ml. 25** dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti, dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via.

9. Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere del Delegato dell'A.S.L., in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea, e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza venga ridotta, oppure quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che, per la sua costruzione e per la sicurezza del suo funzionamento, offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunetta di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

## TITOLO IV

# REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### Art. 43.

#### RIFORNIMENTO IDRICO: USI CIVILI E USI INDUSTRIALI.

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

1. Con riferimento agli **usi civili** per rifornimento idrico si prescrive che ogni fabbricato debba essere dotato di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.
2. Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale su istanza di autorizzazione dell'interessato che dovrà essere corredata dal parere igienico sanitario della Asl e delle analisi chimiche e *microbiologiche* attestanti l'idoneità delle acque. E' obbligatorio per l'interessato che faccia uso di pozzi freatici, il ripetersi periodico delle analisi chimiche e *microbiologiche* attestanti l'idoneità delle acque secondo le disposizioni normative speciali in materia.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.
4. Con riferimento agli **usi per insediamenti industriali**, l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.
5. Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acque di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).
6. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle Autorità competenti al controllo degli scarichi idrici.
7. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione.

### Art. 44.

#### IMPIANTI IGIENICI

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di **servizi igienici** (w.c., lavabo, vasca o doccia, bidet).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar e altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico dotato di un vaso ed un lavabo a loro servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e della attività svolta.
4. È vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali adibiti a cucina o soggiorno, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un **antibagno**.



5. I **servizi igienici** devono avere una superficie utile minima di almeno mq 2.00, lunghezza di almeno ml. 1.00 e altezza di almeno ml. 2.40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile, liscio e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile.

6. I **servizi igienici** devono essere di norma ventilati e illuminati da una propria finestra prospettante su spazio libero. Per i servizi igienici ove non è prevista l'apertura di finestre o luci verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di una canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12 attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

7. Ogni accessorio igienico (vaso, lavabo, vasca, doccia, acquaio ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

Tutti i tubi di scarico dei vasi, lavabi, acquaio ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare di esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun vaso deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

#### **Art. 45.**

##### **IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.**

*(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)*

1. I **canali di gronda**, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata negli elaborati di progetto.

2. Le **coperture** devono essere forniti di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico, quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni calata; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere all'allacciamento della pubblica fognatura.

3. È vietato immettere nelle tubazioni e nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque nere. La previsione della confluenza delle acque nere con le acque piovane deve essere riferita in un punto a valle del pozzetto di controllo delle acque nere.

#### **Art. 46.**

##### **IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE.**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente e impermeabile con giunture a perfetta tenuta e di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Le "calate" che servono allo scarico dei vasi igienici devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione al problema dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai vasi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantito ponendo in opera soluzioni dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore ecc. .

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura prive di impianto depurativo terminale le calate delle acque devono collegarsi in basso, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in appositi pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato che convogliano gli effluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque nere con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque nere.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette d'ispezione o pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione o fossa settica.

#### Art. 47.

### MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

*(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)*

1. Per **insediamento civile** si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, ricreativa scolastica, sanitari, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile. Con riferimento alla normativa sulle acque (D.lgs 152/99) gli scarichi civili generano scarichi definiti "domestici".

2. Di seguito sono illustrate le modalità da attuare per gli insediamenti civili **nelle zone servite da fognature:**

Per l'impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazione, generalmente sotterranee, atte ad accogliere e ad allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni delle acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dall'interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Gli scarichi in pubbliche fognature civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta fognatura.

Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'Ufficio competente per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura è il soggetto gestore attualmente Acquedotto del Fiora s.p.a. tramite l'ATO 6 Ombrone.

3. Di seguito sono illustrate le modalità da attuare per gli insediamenti civili **nelle zone non servite da fognature:**

In mancanza di fognatura gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Comune.

Per gli scarichi di insediamenti civili, ove non è esistente la pubblica fognatura, sono consentite fosse settiche o depuratori o sistemi di fitodepurazione.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti deve essere esterna ai fabbricati e distante

almeno 10 metri dai muri di fondazione e non meno di 30 metri da qualunque pozzo, condotto o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione, i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissione di acque meteoriche.

Nelle zone non servite da fognatura le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Le distanze indicate nel presente comma che tengono conto del principio di precauzione valgono per i sistemi di dispersione mediante subirrigazione: nel caso di pozzi assorbanti, aumento a 50 metri da pozzi o condotte di acque potabili.

#### Art. 48.

### MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

1. Per **insediamenti produttivi** si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, l'attività di produzione di beni.

Fanno eccezione gli impianti o i manufatti dove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse, nel normale esercizio dell'agricoltura.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme speciali.

L'autorità competente comunale preposta al controllo ha facoltà di effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

#### Art. 49.

### DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE NERE

1. Le **fosse settiche** e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli **abitanti equivalenti** serviti.

2. Nel presente regolamento sono determinati i criteri per l'identificazione **dell'abitante equivalente**, nel modo seguente:

- a) **un abitante** in edifici di civile abitazione, cui si riferiscono **100 mc.** di volume residenziale;
- b) **un posto letto** in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- c) **tre posti mensa** in ristoranti trattorie;
- d) **un posto letto** in attrezzature ospedaliere;
- e) **cinque dipendenti** in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che producano acque reflue di lavorazione;
- f) **cinque posti alunno** in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

2. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- g) essere a tre o più camere, per la chiarificazione delle acque nere o di acque reflue;
- h) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 50 per abitante equivalente;
- i) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a ml. 1.50;
- j) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" od "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- k) avere le pareti ed il fondo, costruiti con mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonaci a cemento, ed avere la copertura costituita da soletta a doppi chiusini in c.a.; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso, purché rinforzati da un getto in opera di calcestruzzo.

**Art. 50.**  
**IMPIANTI DI AERAZIONE.**

*(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)*

1. Nei casi dell'utilizzo di impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, potranno essere stabiliti, caso per caso, prescrizioni particolari, tenendo conto sia delle varie categorie dei locali, sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di Concessione edilizia e/o Autorizzazione, o D.I.A., deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove nei casi prescritti dalle normative vigenti, il progetto esecutivo del medesimo. Con riferimento alla norma regionale vigente LR 89/98 e Delibera della Giunta Regionale 788 del 13/07/99 le attività produttive che impiegano macchinari rumorosi devono prevedere la documentazione di impatto acustico.

**Art. 51.**  
**IMPIANTO ELETTRICO.**

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni della legge 46/90 e successive modifiche ed integrazione e relativi regolamenti di attuazione.

2. Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche, chimiche, o termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

3. Nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli, salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

**Art. 52.**  
**IMPIANTO DI ASCENSORE**

*(in corsivo sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni della U.S.L. del 23/09/02 prot. 9946)*

*(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)*

1. Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni. *Per gli ascensori è obbligatoria la procedura di installazione e verifica in conformità alle disposizioni legislative e regolamentari specifiche in materia.*

2. Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno essere comunque tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, e le disposizioni della L.13/89 in merito agli accessi degli stessi alle persone disabili o con ridotta capacità motoria.

3. La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a **ml. 0.90**; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di **ml. 1.50** di profondità. Misure inferiori o comunque diverse possono essere adottate nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Per gli impianti di ascensore previsti dal presente articolo si applica il DPCM 05/12/97 in merito alla determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore;

### Art. 53.

#### CENTRALI TERMICHE E SISTEMI DI SMALTIMENTO DEI FUMI

(in corsivo sottolineato sono riportate le integrazioni e le modifiche elaborate a seguito delle osservazioni dell'Arpat)

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle Leggi e ai relativi regolamenti di esecuzione, le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia che differenziano i locali a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

2. Gli impianti termici siti negli edifici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei fumi con sbocco sopra il tetto, dell'edificio come precisato all'art.5, comma 9, del DPR 412/93 integrato e modificato dal DPR 551/98.

E' ammesso, nel rispetto delle disposizioni normative sopra indicate, la non applicazione della normativa nei casi di:

- a) mera **sostituzione** della caldaia;
- b) uso di generatori di calore appartenenti alla **classe meno inquinante** previsto dalla normativa tecnica UNI EN 297;
- c) ristrutturazione di impianti termici esistenti siti in **stabili plurifamiliari** qualora non dispongano nella versione iniziale di camini;
- d) nuove installazioni su fabbricati ubicati nelle **zone del centro storico** o facente parte del patrimonio edilizio esistente con valenza storica, architettonica e paesaggistica.

6. A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano alcune modalità fondamentali da rispettare nel caso di centrali a combustibile liquido, Locali destinati al depositi di combustibili, Camini e canali da fumo, Centrali termiche a gas di rete, Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).

**Centrali a combustibile liquido.** In questo tipo di impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, i locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, nel caso di impianto con potenzialità fino a 100.000.kcal/h., o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati al riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici e vani cucine ecc., devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio, oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a ml. 2.50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento almeno di cm. 20 e per l'altezza degli stessi cm. 20 le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso; l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

**4. Locali destinati al depositi di combustibili.** Questi locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di mq. 0.50. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

**5. Camini e canali da fumo:** le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dalle norme speciali in vigore in merito alle sezioni adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc..

**6. Centrali termiche a gas di rete.** Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h. destinati al riscaldamento centralizzato di edifici e alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione e aerazione.

Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazione dirette con i piani sottostanti o sovrastanti o con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati al pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati all'affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas o aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente o mediante aperture ricavate su pareti esterne di minimo m. 0.50; almeno 1/3 della superficie totale delle aperture deve essere a filo pavimento.

b) Accessi

Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo aperto oppure attraverso un disimpegno comunque dotato di areazione, direttamente dall'esterno.

c) Dimensioni del locale.

L'altezza minima del locale non può essere inferiore a ml. 2.50 e comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a ml. 1.00. la distanza minima tra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed, in corrispondenza del bruciatore, a cm. 130.

#### **7. Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).**

Gli impianti che utilizzano il GPL ed il genere di miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h. destinate a centrali termiche per il riscaldamento di edifici e/o produzione di acqua calda per edifici civili ecc., devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

**8. Per gli impianti previsti dal presente articolo si applica il DPCM 05/12/97 in merito alla determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore;**

## **TITOLO V**

# **OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 54.** **SERVITU' PUBBLICHE.**

1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso degli interessati:

- a) Tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) Cartelli indicativi relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) Numeri civici;
- d) Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- e) Mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici, stradali e loro accessori;
- f) Lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) Quant'altro sia di pubblica utilità.

2. I proprietari degli immobili sulla cui fronte siano state collocate le cose oggetto di servitù di cui sopra non potranno né rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne esse potranno essere spostate a cura del richiedente e dietro indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile a secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale, sulle tabelle e mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

4. Nel caso di ristrutturazione o modifica di edifici ai quali risultano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle e altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'ufficio tecnico comunale, il quale prescriverà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione ed a effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

### **Art. 55.** **EDIFICI PERICOLANTI.**

1. Qualora un edificio o delle parti di esso o delle sue attinenze minacci rovina, il proprietario, i conduttori o gli inquilini sono obbligati a fare immediata denuncia alla Autorità Comunale.

2. Salvo i provvedimenti contingibili e d'urgenza, da adottarsi dal Sindaco a norma delle Leggi vigenti, il proprietario è tenuto ad adottare immediatamente le misure di sicurezza che gli saranno impartite dal Sindaco a mezzo dell'Ufficio Tecnico.

Egli è tenuto inoltre ad eseguire, nel termine fissatogli, le opere di riparazione che il Sindaco gli ordinerà con apposita ingiunzione e provvedere immediatamente allo sgombero del fabbricato e alla demolizione, quando, a giudizio degli organi competenti del Comune, esso minacci rovina.

3. Non curando il proprietario l'esecuzione di dette opere, il Sindaco provvederà d'ufficio disponendo il pagamento delle somme dovute a carico degli stessi proprietari.

**Art. 56.**  
**OBBLIGO DI MANUTENZIONE.**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro.

2. Essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce e ai canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente ogni iscrizione o scritta che sia arbitrariamente stato fatto, anche se da terzi.

**Art. 57.**  
**ESECUZIONE D'UFFICIO.**

1. Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore nei seguenti casi:

- a) In caso di ripristino delle cose soggette a servitù pubblica di cui all'art. 54 distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- b) Nel caso di produzione del numero civico di cui all'art.54;
- c) Nel caso di rimozione dei medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui agli artt. 59, 60, 61;
- d) Nel caso di restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti e alle fronti degli edifici visibili da vie e spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente Regolamento od in condizioni di decadenza di cui all'art.56;
- e) Nel caso di coloritura ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da via o da spazi pubblici o modifica di coloriture che offendano l'estetica ed il decoro civico di cui all'art.57;
- f) Nel caso dei lavori di consolidamento e demolizione dell'edificio, o parte di esso, che minaccia rovina di cui all'art.56.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei riguardi del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano eseguiti, il Sindaco potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge.

**Art. 58.**  
**STEMMI, ISCRIZIONI, OPERE D'ARTE**

1. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte, dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco, che potrà intimarne la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico e artistico, salvo i provvedimenti delle competenti Autorità.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte senza averne ottenuta regolare autorizzazione.

**Art. 59.**  
**APPOSIZIONE DI INSEGNE, MOSTRE, INFERRIATE, VETRINE, PERSIANE, ANTENNE E PARABOLE.**

1. L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli di ditte, esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, anche provvisori, e di qualunque altro oggetto da esporre od affiggere all'esterno degli edifici è subordinata all'autorizzazione. Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire elementi architettonici degli edifici.



2. Le mostre, le vetrine e le inferriate devono, di regola, rimanere dentro la parte di facciata corrispondente ai locali interessati e, quando facciano stabilmente parte dell'edificio, devono essere applicate in modo da pulirle facilmente.

3. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insiemi architettonici di particolare importanza e quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare o delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di edilizia. Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni.

4. Per i magazzini siti su strade principali, per gli edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza, anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati i disegni delle tabelle e delle mostre esterne in scala non inferiore a 1:20, indicando i materiali ed i colori. Sono vietate le insegne e le tabelle dipinte con materiali non lavabili.

5. Gli oggetti delle mostre non possono sporgere per più di cm. 12 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza ed importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempre che compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

6. Può essere consentito di applicare insegne a forma di bandiera purché di limitata sporgenza e solo quando non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini. Per l'altezza e le sporgenze valgono le norme di cui al successivo art. 61.

7. In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, tutte a loro spese, rischio e pericolo.

8. Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Possono altresì essere revocate in ogni altro caso qualora il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

9. Gli infissi e le persiane esterne delle finestre delle case di civile abitazione e dei negozi devono essere preferibilmente del tipo alla toscana colorate preferibilmente di verde o marrone, nel caso delle case di civile abitazione e nero antracite nel caso di negozi. In tutti i casi è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

10. Le antenne e le parabole devono essere centralizzate.

#### **Art. 60.**

#### **APPOSIZIONE DI CARTELLI E OGGETTI DI PUBBLICITÀ**

1. È vietato senza l'ottenimento di specifica autorizzazione, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dalle botteghe a scopo pubblicitario.

2. Il rilascio dell'autorizzazione ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo, di un disegno o fotografia riscontrato confacente al decoro e al carattere della località.

3. Sono vietate, senza autorizzazione, l'apposizione e l'affissione, di cui al comma precedente, su muri o su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico od artistico, nonché sulle mura e sulle porte degli insediamenti storici.

4. Per la pubblicità su pali mediante cartelloni entro terreno e proprietà private, visibili alle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ai casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione che verrà accordata quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'estetica delle località non sia in alcun modo turbata.

7. Lungo le strade statali e provinciali la pubblicità è regolata da apposite norme, ed i permessi saranno rilasciati dagli Enti competenti.

#### **Art. 61.**

#### **AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI.**

1. Le chiusure dei negozi e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. In tal caso sono ammesse solamente finestre o aperture scorrevoli. Quando le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo per i passanti.

2. Non possono essere realizzati **balconi o terrazze a sbalzo** ove l'altezza, misurata dall'intradosso dell'aggetto del balcone o della terrazza, rispetto al ciglio della via pubblica non misuri almeno **4.50 metri**. Anche i cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere sporgenze tali da limitare o danneggiare la circolazione sulla pubblica via. Nell'ambito del rilascio dell'istanza di concessione o autorizzazione edilizia e anche in merito alla presentazione della denuncia di inizio attività potranno essere impartite prescrizioni in tal senso.

3. I lampioni e le lampade fisse nelle vie e piazze pubbliche devono essere collocati almeno ad altezza di **4.50 metri**. Sotto i portici potranno essere alle altezze previste per i portici stessi. Eventuali deroghe a tali altezze, possono essere autorizzate previo parere favorevole da parte dell'ufficio Comunale competente.

8. Il rivestimento dello zoccolo, in pietra naturale od artificiale o altri materiali idonei, dei fabbricati prospicienti strade pubbliche non dovrà sporgere oltre **cm. 5**.

6. Le **tettoie e le pensiline** dovranno essere collocate in modo da non ostacolare il libero transito sulla via pubblica e in modo da non nascondere la pubblica illuminazione. Le stesse non potranno nascondere o limitare la visibilità ai cartelli indicatori delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico, dovranno essere munite di apposite condotte per lo scarico delle acque piovane opportunamente incassate; se hanno la copertura a vetri dovranno essere del tipo retinato od altro tipo equivalente.

7. In merito al tipo di intervento edilizio da realizzare, saranno stabilite, caso per caso, le prescrizioni per qualità e natura dei materiali in relazione all'architettura degli edifici e per la forma, la sporgenza e ogni altro particolare.

8. Quando le tettoie e le pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

9. Nelle strade e nelle piazze munite di marciapiede, **le tende**, loro appendici e loro meccanismi non potranno essere poste ad altezza inferiore a **ml. 2.20** all'interno del filo marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela e guarnizioni di frangia, che scendano sotto i ml. 2.20, salvo i casi speciali, sempre che una minore altezza non danneggi il decoro della località ed al libero transito.

10. L'autorizzazione di porre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite e in buono stato, o quando vengano ad impedire il libero transito, ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

11. Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno mantenute in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade ecc.,

12. La possibilità di costruire balconi, aggetti o installare tende ecc. aggettanti su spazi pubblici, non costituiscono un obbligo per l'Amministrazione Comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

**Art. 62.**  
**PORTICI**

1. I portici da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio.

**Art. 63.**  
**CORTILI**

1. Si definiscono cortili gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi, e sui quali prospettino finestre di vani di abitazione.

**Art. 64.**  
**CHIOSTRINE**

1. La costruzione di pozzi luce e chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali accessori.

2. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque

**Art. 65.**  
**ZONE A DISTACCO**

1. Si definiscono zone a distacco le aree che per le prescrizioni di zona devono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati uno dall'altro; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e quella tra i fabbricati.

2. Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche tra due edifici debbono essere risolte con criteri unitari, anche se la zona di distacco appartiene a più proprietari.

**Art. 66.**  
**DIVISIONI TRA GIARDINI, CORTILI, CHIOSTRINE.**

1. Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici devono essere realizzati a distanza dai confini, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali potrà essere realizzata con una **cancellata o rete metallica** idonea dell'altezza fino a **ml. 1.80**, la parte inferiore potrà essere realizzata con muretto purché di altezza non superiore a **ml. 0.60**.

2. L'altezza totale della recinzione non potrà essere comunque superiore a **ml 1.80** (di norma **0.60 ml** di muretto e **1.20 ml** di ringhiera metallica).

**Art. 67.**  
**SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE PRIVATE, MANUFATTI PER RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO E FORNI BARBECURE.**

1. Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, qualora dovessero essere recintate, dovranno esserlo con un **muretto** dell'altezza massima di **ml 0.60** in pietra naturale, o anche in cemento armato ma rivestito in pietra naturale, e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa di altezza massima **1.20 ml**, sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

2. Le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico, dovranno essere recintate sui lati confinanti con il suolo pubblico, con solida rete metallica tesa su cavetti di ferro dell'altezza minima di **ml. 1.80** infissi su basamenti in calcestruzzo.

Dette aree dovranno essere tenute libere e decorose, in perfetto ordine, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino, in sintonia con le caratteristiche della zona, in modo da creare piccole zone verdi.

3. Le aree scoperte, dovranno essere sistemate con aiuole ed essenze curando che i giardini, cortili, ecc. siano sistemati in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.

~~3. Nei giardini privati è ammessa l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino. Tali manufatti della dimensione massima di 9 mc (nove metri cubi) dovranno essere completamente in legno, coperte con due falde, semplicemente appoggiate a terra senza alcun tipo di fondazione, posti a distanza legale dai confini e dai fabbricati e dovranno rispettare le tipologie indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale. E' ammessa altresì l'installazione di un forno barbecue, da posizionare alle distanze previste dal codice civile in merito allo smaltimento dei fumi. **Articolo modificato con D.C.C. n.59/2012 (vedi anche Art. 8 delle NTA del RU.)**~~

#### **Art. 68. STRADE PRIVATE**

1. È consentita la costruzione i **strade private** solamente quando debbano servire fabbricati esistenti e proprietà fondiaria intercluse, potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie per nuovi edifici con accesso da strade private, oltre al primo, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

2. Nelle zone di saturazione, di espansione residenziale o per insediamenti produttivi, l'autorizzazione all'apertura di strade private potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una **convenzione per atto pubblico**, da trascrivere a spese del richiedente medesimo, con la quale:

- a) il richiedente si assume l'obbligo di provvedere, a sua totale spesa, alla costruzione e alla sistemazione della strada, alla sua nettezza ed illuminazione notturna in modo permanente, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle nere, allo smaltimento del materiale di rifiuto, all'eventuale impianto della distribuzione dell'acqua potabile;
- b) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che, in ogni singolo caso, l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare;
- c) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone a causa della costruzione della strada, nonché in seguito alla sua apertura al pubblico ed all'esercizio del traffico;
- d) riconosce al comune la facoltà di far chiudere la strada medesima quando non siano stati rispettati gli obblighi assunti con la convenzione
- e) riconosce al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi le condutture stradali dell'acqua potabile nonché di eseguire tutti i lavori occorrenti per gli allacciamenti degli edifici esistenti e di nuova costruzione, per la manutenzione, per le eventuali modifiche ecc.; di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private esistenti qualora impediscano l'esecuzione dei lavori di cui sopra ed il proprietario non vi provveda direttamente nel termine assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione Comunale le condutture rimaste.

3. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume nessun impegno per classificare la strada come pubblica e di iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

4. Tutte le condutture ed impianti rimarranno di completa proprietà del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed agli allacciamenti saranno a carico del concessionario della strada privata secondo le prescrizioni e le tariffe previste dai regolamenti comunali, con assoluto divieto, da parte del concessionario, diretto ed indiretto, di farsi a sua volta concedere dell'acqua ai privati ed agli inquilini di stabili e quartieri, o a concessionari di altre strade private;

5. Il richiedente deve impegnarsi a cedere gratuitamente al Comune il suolo, le opere stradali e i relativi servizi, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora, per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo, da allora in poi, il Comune alla completa manutenzione ed a quanto altro necessario per il suo normale funzionamento; in tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente rispondente alle norme riportate nella

Concessione e nella convenzione. Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo una-tantum a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada: tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, calcolate ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento. Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico, da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

6. Qualora la strada privata sia prevista al servizio di abitazioni, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione, da costituire nelle forme di legge, commisurata al costo della strada stessa.

7. Nel caso in cui, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale vi provvederà di ufficio utilizzando la cauzione, rapportata ai costi vigenti alla data di tale richiesta.

8. Inoltre le strade private dovranno:

- 1) essere coordinate, sia planimetricamente che altimetricamente, alla rete stradale pubblica, esistente o prevista dal Regolamento Urbanistico;
- 2) avere una larghezza proporzionata al traffico che dovranno sostenere;
- 3) avere la carreggiata massiccia e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida in pietra o in cemento, lungo la quale, a contenimento della massicciata, dovrà riprendere la zanella di pietra o di cemento che serve a guidare le acque ai pozzetti di fognatura che dovranno essere dotati di dispositivi ad intercettazione idraulica, nonché essere munita di fognatura longitudinale per il convogliamento delle acque meteoriche, realizzata con tubi di materiale impermeabile di idoneo diametro; il tutto uniformato ai tipi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, nel rispetto delle norme, condizioni e prescrizioni contenute nei capitolati di appalto per opere stradali vigenti al momento del rilascio delle concessioni, nonché delle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale che avrà la facoltà di vigilare sullo svolgimento dei lavori relativi;
- 4) avere l'innesto ed il raccordo con la strada pubblica idoneo a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa.

9. Qualora ragioni di viabilità, sicurezza ed igiene lo richiedano, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura della strada. La chiusura nelle diverse ore del giorno e della notte, sarà disciplinata dal Regolamento di polizia municipale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

10. L'Autorità comunale potrà permettere che, quando la strada sia completamente sistemata a norma della relativa concessione e secondo le prescrizioni del presente Regolamento, venga aperta al pubblico transito, con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente ne impedivano l'accesso dalla pubblica via.

11. La concessione data dal Comune per l'apertura del pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno del Comune di classificarla come pubblica, né di iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

12. Le strade private chiuse al pubblico transito saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili e simili.

13. Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche del Comune, dalle ordinanze e dalle leggi.

A cura e spese del concessionario le strade private siano esse chiuse o aperte al pubblico transito, dovranno essere dotate di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante l'iscrizione "Strada Privata"; tali targhe saranno per numero, forma, dimensioni ed ubicazione, prescritte dal Comune caso per caso, all'atto del rilascio della Concessione.

14. Tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private sono soggetti al presente Regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zone, come se prospettassero su spazi pubblici.

# TITOLO VI

## STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA.

### Art. 69.

#### INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE.

1. Il rilascio della Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia o presentazione della Denuncia di inizio attività può essere subordinato alla preventiva approvazione di un **piano particolareggiato**, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto dalle norme di Regolamento Urbanistico.

2. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche ove non dettagliatamente specificato dagli strumenti urbanistici, di richiedere la presentazione di un **piano di sistemazione unitario** per interventi di particolari dimensioni o per particolari caratteristiche ambientali.

3. I **piani di lottizzazione** devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, oltre che le prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

### Art. 70.

#### LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

1. Il Sindaco, visti gli strumenti urbanistici de Comune, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree di espansione residenziale, esistenti nelle singole zone, a presentare, entro un congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la **compilazione d'ufficio del Piano di lottizzazione** secondo le vigenti disposizioni

3. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa alla eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

4. In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

5. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree in esso comprese, con l'invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se lo accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

9. Nel caso che i proprietari dichiarino di non accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure difforme dal Regolamento.

### Art. 71.

#### DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

1. A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio della Tavola del Regolamento Urbanistico relativa alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme ed i vincoli relativi alla zona;

- b) documenti attestanti la proprietà (estratto di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare e certificato catastale);
  - c) progetto planivolumetrico; costituito da una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di ml. 100, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a ml. 2.50 ed aggiornata alle strade e fabbricati esistenti e contenente:
    - l) l'orientamento;
    - m) i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
    - n) i tracciati stradali di progetto con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
    - o) gli spazi destinati a parcheggi pubblici e verde primario;
    - p) le eventuali aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (scuole, chiese, centri sociali e ricreativi, centri sportivi ecc.);
    - q) la forma e le dimensioni dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
    - d) eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
    - e) tabella comprendente:
      - 1 – la superficie totale dell'area da lottizzare;
      - 2 – l'area destinata alla viabilità;
      - 3 – l'area destinata a spazi pubblici;
      - 4 – la superficie di ciascun lotto con i relativi indici urbanistici (volume, superficie, coperto, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) nonché i dati relativi al complesso dei lotti;
    - f) relazione geologica adeguatamente estesa all'intorno dell'area;
    - g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
      - 1 – planimetria e profilo longitudinale delle strade, con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, di distribuzione del gas, telefono, energia elettrica e quanto altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge;
      - 2 – eventuali particolari costruttivi, muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
    - h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
    - i) relazione illustrativa del progetto;
    - j) schema della convenzione in cui siano stabiliti i rapporti tra l'Amministrazione e i lottizzanti secondo quanto disposto dal successivo art. 70 del presente Regolamento.
- Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

## **Art. 72. PROCEDURA DI APPROVAZIONE.**

1. I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione del **Consiglio Comunale**.
2. Sono fatte salve le disposizioni introdotte dalla legislazione urbanistica regionale, in quanto ammissibili.
3. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede **alla stipula della convenzione** che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

## **Art. 73. CONVENZIONE URBANISTICA**

1. L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e il proprietario interessato, di una **convenzione** da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a carico del richiedente con la quale sia prevista:
  - a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
  - c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - d) il termine, non superiore a 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto b);



e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la tesoreria comunale o polizza fideiussoria a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;

f) l'eventuale rimborso per le spese di progettazione per il piano di lottizzazione compilato d'ufficio.

2. Il Comune può convenzionare in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondarie che il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

3. Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

4. Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10 del 28/01/1977.

5. Avrà, per altro, diritto allo **scomputo totale o parziale**, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute.

#### **Art. 74.**

#### **MODALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI**

1. Lo **svincolo parziale** della cauzione può avvenire nella misura del **50%** solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'**80%** delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante **50%** della cauzione viene svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

2. Lo **svincolo totale** avviene a seguito del favorevole collaudo delle opere.

#### **Art. 75.**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di **urbanizzazione primaria** sono: strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati.

2. Le opere di **urbanizzazione secondaria** sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

3. Le opere per gli **allacciamenti ai pubblici servizi** sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e del gas, dell'energia elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento, ecc. .

#### **Art. 76.**

#### **IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZA A REDIGERLO. EFFETTI.**

1. Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 457 del 1978, il **piano di recupero** di iniziativa privata dell'art.30 della Legge n. 457 del 1978 è uno degli strumenti urbanistici di attuazione. Tale intervento sul patrimonio edilizio esistente è dotato degli stessi contenuti tecnici del Piano Particolareggiato, al quale è assimilabile anche per talune procedure.

2. La **competenza** a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

3. I **proprietari** di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata Legge n. 457 del 1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i  $\frac{1}{4}$  del valore complessivo degli immobili interessati.

4. Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art.7 della Legge n. 10 del 1977, non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla Legge n. 457 del 1978.

5. Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può subordinare anche **la concessione onerosa alla stipula della convenzione** di cui all'art.74 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai recenti occupanti.

#### **Art. 77.**

### **ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

1. Gli **elaborati tecnici** che costituiscono il progetto di Piano di Recupero devono essere presentati su copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato UNI di cm. 21x29,7 e devono contenere, in ciascuna tavola o elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione dell'Albo professionale del medesimo.

2. Il progetto del Piano di Recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- estratti del vigente P.R.G. (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento); tutti gli estratti devono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro di colore rosso, la zona oggetto dell'intervento;
- estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché alle particelle circostanti confinanti; dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate dall'intervento;
- relazione, corredata da eventuali grafici e/o planimetrie, contenente:
- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature; le servitù derivanti dalla presenza di manufatti ed opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, ecc.);
- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area d'intervento (zona sismica, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);
- per i soli Piani di Recupero all'interno dei centri storici, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al N.C.E.U);
- descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di Enti o di Istituti, ecc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- stato di conservazione definito attraverso parametri e carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;
- planimetria dello stato di fatto in scala almeno di 1:500, nella quale risultino indicati:
- orientamento;
- viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;

- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- per i soli Piani di Recupero all'interno della zona "A", rilievo fotografico (o grafico) dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;
- documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico;
- planimetria di progetto in scala non inferiore di 1:200 orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti, in base ad apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e destinazione d'uso ammessa.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.
- questi spazi in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- ubicazione e dimensioni degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato;
- rappresentazione, nella scala 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte devono essere contraddistinte da apposita simbologia.
- La planimetria quotata in scala 1:500 con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dei cavi telefonici, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti ed impianti di nuova realizzazione.
- La tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
  - superficie di intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle superfici utili e dei volumi di cui al comma precedente);
  - superficie utile e/o volumi in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volumi totali realizzabili secondo il progetto
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione di materiali da impiegare;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegare negli interventi del patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
- tipi di recinzione da adottare;
- bozza di convenzione dotata dei contenuti descritti dall'art.74);
- relazione geologica di fattibilità degli interventi ai sensi del D.M. 21/01/1981, a firma di un geologo abilitato all'esercizio professionale.

#### **Art.78.**

### **DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO**

1. La domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve contenere anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale.

2. Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti dei richiedenti.

Alla domanda inoltre vanno allegati:

1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ex Legge 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata insieme a 3 copie del progetto alla **Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici**, ai sensi dell'art. 11 ex Legge 1089/1939 (D.lgs. 490/99);

2) nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle Bellezze Naturali ex Legge 1497/1939, unitamente alla domanda di approvazione del Piano di Recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata Legge n. 1497 (attuale art. 151 del D.lgs. 490/99).

## **TITOLO VII**

# **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 79.**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e dell'art. 35 della Legge 5/95.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, viene abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti e incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

### **Art. 80.**

#### **OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

1. Le opere che alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se risultino in contrasto con le norme del Regolamento stesso, permangono valide purché i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

2. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, nonché alle opere che siano già state autorizzate. Tali progetti e piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente. Sono comunque fatte salve le norme e le previsioni dei progetti e dei piani attuativi già approvati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

# **TITOLO VIII**

## **DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI**

### **Art. 81.**

#### **DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI (CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ).**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni viene data notizia al pubblico mediante **affissione all'albo pretorio** di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

2. Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della concessione, denuncia inizio attività edilizia, o nulla-osta edilizio, e dei relativi atti di progetto.

### **Art. 82.**

#### **DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROPRIETARIO.**

1. Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relative.

2. L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere apposto solamente relativamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendono riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica.

L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

3. Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco, qualora siano richiesti con l'esplicitazione degli estremi identificativi citati dal primo comma del precedente articolo.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione - da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato - dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesto di cui al primo comma, qualora saranno effettuate senza le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Sindaco potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

### **Art. 83.**

#### **DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA.**

1. La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

### **Art. 84.**

#### **INTEGRAZIONE DELLE PRATICHE.**

1. E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, (anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato).