



**Comune di Monteforte d'Alpone**

Provincia di Verona

Regione del Veneto

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 in data 28/03/2014

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/07/2014.

Sindaco

Carlo Tessari

Segretario Comunale

dott. Giorgio Consolaro

Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

dott. Giorgio Consolaro

Marzo 2014



CALMAGGIORE, 18 – 31100 TREVISO (TV)  
TEL. 0422545338 – CELL. 337519113

## INDICE

TITOLO PRIMO – NORME DI PROCEDURA .....	6
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
ART. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.	6
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	6
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE, DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	6
CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI .....	7
ART. 4 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE, S.C.I.A., D.I.A O PERMESSO DI COSTRUIRE .....	7
ART. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PREVENTIVA .....	7
ART. 6 - COMUNICAZIONE PREVENTIVA, S.C.I.A., D.I.A., DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DOMANDE DI PARERE PRELIMINARE .....	7
ART. 7 - ATTIVITA' EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - POTERI DI DEROGA.....	8
ART. 8 - TITOLARI.....	9
ART. 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	10
ART. 10 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI .....	10
ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO .....	16
ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	17
ART. 13 - SILENZIO - ASSENSO.....	19
ART. 14 - VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI.....	19
ART. 15 - PUBBLICAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	20

ART. 16 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E AD ALTRO TITOLO ABILITATIVO .....	20
ART. 17 - DECADENZA.....	20
ART. 18 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	21
ART. 19 - PROROGA DEI TERMINI.....	21
ART. 20 - INTERVENTI ESEGUITI ABUSIVAMENTE, IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN PARZIALE O TOTALE DIFFORMITÀ.....	22
ART. 21 - CONTRIBUTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE. ....	22
CAPO III – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	22
ART. 22 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	22
ART. 23 - DOMANDA DI APPROVAZIONE .....	23
CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....	23
ART. 24 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	23
ART. 25 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHE' DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A SCIA/DIA .....	23
CAPO V – AGIBILITA'.....	25
ART. 26 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	25
ART. 27 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	25
ART. 28 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	27
TITOLO SECONDO - NORME IGIENICO-SANITARIE .....	27
CAPO I – REQUISITI IGIENICO-SANITARI .....	27
ART. 29 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI .....	27
ART. 30 - RISPONDEZZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI .....	27

CAPO II - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....	28
ART. 31 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE .....	28
ART. 32 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO. NUOVE COSTRUZIONI.....	29
1. Locali abitabili.....	29
2. Locali accessori.....	31
3. Locali nei sottotetti .....	35
4. Approvvigionamento idrico.....	35
5. Sistema fognario .....	36
ART. 33 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO. EDIFICI ESISTENTI.....	36
1. - Dimensioni dei locali .....	36
2. Locali abitabili.....	36
3. Superfici finestrate .....	38
4. Bagno.....	39
5. Recupero dei Sottotetti esistenti a fini abitativi.....	39
6. Sistema fognario .....	39
ART. 34 - CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI.....	40
ART. 35 - LOCALI AD USO PRODUTTIVO, COMMERCIALE E PER SERVIZI .....	40
ART. 36 - ALTRI EDIFICI.....	40
CAPO III – DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI, PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO.....	41
ART. 37 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	41
TITOLO TERZO - NORME PER LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....	42

CAPO I – SICUREZZA DEGLI EDIFICI .....	42
ART. 38 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	42
ART. 39 - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE.....	42
ART. 40 - MANUTENZIONI E RESTAURI.....	42
ART. 41 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	42
CAPO II – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI .....	43
ART. 42 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	43
CAPO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	43
ART. 43 - OPERE A CARATTERE PROVVISORIO.....	44
ART. 44 – SCAVI, DEMOLIZIONI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI .....	45
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	46
ART. 45 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....	46
ART. 46 - NORME ABROGATE .....	46
ART. 47 - SANZIONI.....	46
ART. 48 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.....	46
TITOLO V – LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	49
ART. 49 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .....	49
ART. 50 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .....	50
ART. 51 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	51

## **TITOLO PRIMO – NORME DI PROCEDURA**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Disciplina l'esercizio di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ed il controllo delle relative opere.
3. La disciplina suddetta è operata in concorso con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento ha efficacia per le parti non contrastanti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, nonché atti aventi forza di legge.
5. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, di Polizia Municipale, di Polizia Mortuaria precedentemente emanati.

#### **ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Al presente Regolamento si applicano le norme di salvaguardia previste dall'articolo 71 della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE, DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE**

1. Il committente, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori ed il proprietario dell'immobile - ciascuno per la parte di propria competenza - sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e delle disposizioni del presente

Regolamento, come pure del rispetto del progetto autorizzato e delle modalità esecutive prescritte nel relativo titolo abilitativo.

2. Qualora siano coinvolte agenzie immobiliari, imprese di costruzione e vendita od altri soggetti intermediari, si prescrive che siano dotati di apposita polizza assicurativa a garanzia della qualità dei lavori e dell'effettivo trasferimento dei beni.

## **CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI**

### **ART. 4 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE, S.C.I.A., D.I.A O PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. L'esecuzione delle opere edilizie sono autorizzate secondo quanto previsto dalla normativa di cui al D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i..

### **ART. 5 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PREVENTIVA**

1. Sono soggette a preventiva comunicazione le opere di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

### **ART. 6 - COMUNICAZIONE PREVENTIVA, S.C.I.A., D.I.A., DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DOMANDE DI PARERE PRELIMINARE**

1. La presentazione di Comunicazioni, S.C.I.A., D.I.A. e le domande di Permesso di costruire relative alle opere di cui al precedente articolo 4, bollate a termini di legge, e compilate sugli stampati predisposti dal Comune, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme di seguito elencate.

2. La domanda e tutti gli elaborati debbono essere firmati per esteso dai Proprietari del terreno o del fabbricato o da chi abbia titolo per richiedere il Permesso, ovvero a comunicare l'inizio delle attività, nonché dal Progettista.

3. Nella domanda devono essere riportati per ognuna delle persone suindicate: nome, cognome, numero di codice fiscale, residenza o domicilio legale. Nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la sede legale, la ragione sociale e la partita Iva. Nel caso gli aventi titolo siano in numero superiore a uno, gli stessi

dovranno individuare e comunicare un unico recapito al quale inviare formalmente la corrispondenza inerente la pratica edilizia, anche per conto degli altri intestatari.

4. Nella stessa richiesta di titolo abilitativo comunque prima dell'inizio dei lavori, devono essere designati il Direttore dei lavori e l'Impresa esecutrice degli stessi.

5. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Direttore dei lavori o dell'Impresa esecutrice devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti in forma congiunta al Sindaco, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o deposito al protocollo entro otto giorni, pena l'immediata sospensione dei lavori.

6. In caso di opere aventi particolare rilevanza sotto il profilo dell'impegno architettonico, urbanistico, ambientale e compositivo, è consentita la presentazione di una richiesta di parere preventivo o di massima. La richiesta deve essere inoltrata al Comune su carta resa legale, debitamente compilata con le generalità del richiedente, allegando ogni elaborato utile, compresa una Relazione tecnico-descrittiva del tipo di intervento.

7. Il Permesso di Costruire rilasciato su terreni o fabbricati interessati da strumentazioni urbanistiche attuative dovrà essere fornito di stralcio planimetrico e normativo del piano attuativo in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche Norme di attuazione.

#### **ART. 7 - ATTIVITA' EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - POTERI DI DEROGA**

1. Possono essere rilasciati titoli abilitativi edilizi in deroga alle norme del presente Regolamento, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione, purché non comportino modifica della destinazione di zona.

2. Il rilascio del titolo abilitativo in deroga deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

3. Il Comune può autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume di fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento tecnico e/o acustico o di recupero di gravi



condizioni igienico-sanitarie e di degrado, comportanti opere da eseguirsi all'esterno di fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

#### **ART. 8 - TITOLARI**

1. Hanno titolo a presentare Comunicazione, SCIA, DIA e a chiedere il Permesso di Costruire per l'esecuzione degli interventi elencati nei precedenti articoli, i soggetti di seguito elencati:

- a) il proprietario;
- b) il superficiario;
- c) l'enfiteuta, nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso o di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo;
- e) il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, solo per interventi di manutenzione o di trasformazione inerenti al loro titolo;
- f) il locatario, limitatamente alla manutenzione straordinaria urgente;
- g) l'affittuario (agrario) ed il concessionario di terre incolte, solo per gli interventi finalizzati al miglioramento di fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato quale: delega, procura o mandato da parte del legittimo proprietario;
- i) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autorizzatori, quale: il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario, l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- j) i titolari di diritti derivanti da particolari situazioni previste dalla legge quali: i soggetti abilitati all'esecuzione di innovazione ed altri atti eccedenti l'ordinaria manutenzione (articolo 1108 del C.C.); il tutore ed il curatore, limitatamente ad interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- k) gli Enti pubblici per qualsiasi intervento su immobili di loro proprietà o per gli immobili per i quali sia in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
- l) le Aziende erogatrici di pubblici servizi.

## **ART. 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

1. Per la presentazione dei progetti relativi agli interventi di cui ai precedenti artt. 4 e 5 è necessaria la predisposizione dei seguenti elaborati tecnici di carattere generale, prodotti nelle opportune dimensioni, completi di: data di presentazione, firma di uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i., attestazione concernente il titolo di legittimazione, una dichiarazione del progettista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle altre normative di settore ed alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie se dovute e relative all'efficienza energetica.

Dovrà inoltre essere prodotta:

- a) una planimetria catastale aggiornata in scala 1:2000 o 1:1000 che consenta l'esatta individuazione della zona all'interno della quale andrà a collocarsi l'opera oggetto della domanda;
- b) una riproduzione, per estratto, della cartografia del vigente strumento urbanistico generale comunale, relativa alla zona di cui al punto precedente.

Contestualmente, vanno riprodotte, per estratto, le indicazioni desumibili dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI).

## **ART. 10 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI**

Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di Permesso di costruire, a DIA, a SCIA o a Comunicazione sono:

1. per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) Relazione tecnica illustrativa: che dovrà evidenziare esaurientemente le caratteristiche tipologiche, compositive, strutturali ed impiantistiche dell'intervento.
- b) Documentazione fotografica, di formato minimo di cm. 10 x 15, a colori, atta a visualizzare esaurientemente i caratteri ambientali della zona, corredata da planimetria in scala adeguata da cui risultino individuati i punti di ripresa.

c) Planimetria di inquadramento alla scala 1:500 con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa delle quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico, prima e dopo l'eventuale sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi corredati delle relative altezze e distacchi dai confini, gli allineamenti stradali quotati dei fabbricati e delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì essere riportate le indicazioni quotate dalla planivolumetria di progetto.

d) Planimetria quotata, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con riferimento: agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature con specie vegetazionali autoctone, alle pavimentazioni esterne, ai punti luce esterni ed alla recinzione, alla rete ed all'impianto di smaltimento delle acque usate e meteoriche fino alle reti collettrici, all'impianto di approvvigionamento idrico.

e) Le piante di tutti i piani e della copertura con l'indicazione dei volumi tecnici, in scala 1:100, quotate e recanti l'indicazione della destinazione d'uso dei locali (con particolare riferimento alle unità produttive, per le quali deve essere indicata la specifica attività); nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali alla scala 1:200 corredate dalle piante delle singole cellule nel rapporto di scala 1:50. Qualora il nuovo edificio sia in aderenza con altri ed a questi collegato, le piante devono essere estese con le stesse indicazioni di cui sopra, anche all'edificio contiguo esistente.

f) I prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici. Qualora l'edificio di progetto risulti aderente ad altri fabbricati, i prospetti devono comprendere anche le facciate adiacenti.

g) Almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100, di cui una localizzata in corrispondenza del vano scale.

h) Particolari dei prospetti e delle sezioni principali dell'edificio in scala 1:20, indicanti: le tipologie, i materiali e le colorazioni dei paramenti esterni di finitura, nonché le caratteristiche dei serramenti.

- i) Dati metrici, con dimostrazione analitica e confronto con i parametri urbanistici relativi: alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza, all'area destinata a parcheggio ed a verde, alle altezze interne relative ai locali di ogni piano, alle quadrature dei locali ed alle dimensioni delle superfici finestrate.
- j) Copia dell'Atto di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto, oppure documentazione da cui risulti il titolo diverso dalla proprietà necessario per ottenere il titolo abilitativo.
- k) Perizia geologica - laddove necessario - contenente le indicazioni utili ai fini della stabilità dei terreni, del tipo delle fondazioni e delle parti strutturali degli edifici.
- l) Perizia agronomica - laddove necessario - contenente le indicazioni utili per la dimostrazione della funzionalità degli edifici progettati rispetto alla conduzione dei fondi rurali.
- m) Autorizzazioni delle competenti autorità preposte all'osservanza dei vincoli. Tali documenti possono essere acquisiti ad integrazione della domanda del titolo abilitativo e comunque prima del suo rilascio da parte del Dirigente o Responsabile del Servizio preposto.
- n) Schede informative di cui alla Circolare Regionale n. 35 del 12.06.1987 – qualora necessarie - distinte per ogni unità produttiva, per la richiesta del parere di competenza del Settore Igiene Pubblica e/o Veterinario dell' U.L.S.S..
- o) Dichiarazione corredata dagli idonei elaborati grafici, a firma del professionista abilitato, attestante il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 09.01.1989 n. 13, "Norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche" e s. m. e i. ed alla DGR n. 509 del 2 marzo 2010.
- p) Autorizzazione sismica rilasciata dal competente ufficio del Genio Civile Regionale.
- q) Documentazione relativa alle linee vita, secondo la DGR 2774 del 22.09.2009 e s. m. e i..
- r) Documentazione relativa alle terre e rocce da scavo, di cui al D. Lgs. 2424 del 08.08./2008 e s.m. e i..

s) Documentazione relativa all'efficienza energetica.

2. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i restauri, i risanamenti conservativi, i consolidamenti statici, le ristrutturazioni e le manutenzioni straordinarie:

a) le stesse indicazioni richieste per le nuove costruzioni, sia per lo stato attuale che per la sistemazione definitiva, nonché elaborati grafici comparativi dello stato di fatto e di progetto opportunamente identificati con colori diversi.

b) Documentazione necessaria a dimostrare la legittimità dello stato di fatto.

c) Relazione storico-tecnica e documentazione fotografica formato minimo 10 x 15 per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento, il rispetto dei medesimi e la compatibilità delle parti di nuova edificazione con quelle esistenti.

3. Per le modifiche delle destinazioni d'uso con opere edilizie:

a) Relazione tecnica illustrativa, con particolare attenzione alle caratteristiche della zona territoriale omogenea di appartenenza ed alle conseguenze producibili nei confronti dei parametri urbanistici della medesima.

b) Piante, prospetti e sezioni quotate, in scala 1:100, sia dello stato attuale che della definitiva sistemazione del fabbricato o di parte dello stesso come interessato dalla modificazione, con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e delle richieste di modifica, nonché la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

4. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modifiche di recinzioni:

a) Relazione tecnica illustrativa.

- b) Andamento planimetrico della recinzione in scala 1:500, comprendente le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento.
- c) Sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20, con indicazione dei materiali impiegati.
- d) Sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.

5. Per i collocamenti, le modifiche e le rimozioni di monumenti, chiostri, cappelle edicole, impianti di distribuzione di carburanti, di costruzioni prefabbricate o pertinenze e opere per impianti tecnologici:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Documentazione fotografica (formato minimo 10 x 15).
- c) Planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria.
- d) Prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20.
- e) Indicazioni dei materiali e dei colori.

6. Per gli impianti sportivi all'aperto, l'apertura di strade e manufatti stradali, l'esecuzione di opere nel sottosuolo e per l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Prospetti, in scala 1:100.
- c) Particolari, in scala 1:20.
- d) Indicazione dei materiali e dei colori.

7. Per le opere di urbanizzazione, per l'apertura di strade e costruzione di manufatti stradali, per il collocamento e la modifica di impianti tecnici a carattere pubblico:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Rilievo topografico, in scala 1:500 con le relative quote planimetriche.
- c) Profili e sezioni, in scala adeguata, delle opere.
- d) Particolari costruttivi dei manufatti, in scala adeguata.

8. Per gli scavi e i movimenti di terra, per la messa a dimora e l'abbattimento di essenze vegetali di particolare importanza che prevedano riporti e scavi di terreno anche a scopo di sistemazioni ambientali:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Planimetria in scala 1:500 quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire.

9. Per le opere di demolizione parziali o totali di edifici e manufatti:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Piante e sezioni quotate dello stato attuale del manufatto con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.
- c) Adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

10. Per la presentazione delle varianti da apportare a progetti approvati:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso per le nuove costruzioni e giallo per le demolizioni) indelebile.
- c) Stato di variante definitivo.

11. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio si rinvia ai contenuti e alle modalità stabilite per questo tipo di Strumentazioni urbanistiche attuative, all'art. 19 della LR 11/2004 e alle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI).

12. Per gli insediamenti produttivi deve essere presentata la Scheda di cui alla Circolare Regionale n. 35/1987, come adeguata e aggiornata dalla Circolare Regionale n. 13/1997 con DGR n. 1887 del 27 maggio 1997 e s. m. e i..

13. In ogni caso, progetti di qualsivoglia costruzione interessante la pubblica incolumità dovranno essere elaborati sulla base di specifiche indagini geognostiche, geotecniche e sismiche, in ottemperanza ai disposti dell'OPCM 3519/2006 e delle DGR n. 71/2008 e n. 3274/2008 e s. m. e i..

14. Per le opere di cui all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.:

a) Relazione tecnica illustrativa, con particolare attenzione alle caratteristiche della zona territoriale omogenea di appartenenza ed alle conseguenze producibili nei confronti dei parametri urbanistici della medesima.

b) Piante, prospetti e sezioni quotate, in scala 1:100, sia dello stato attuale che della definitiva sistemazione del fabbricato o di parte dello stesso come interessato dalla modificazione, con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e delle richieste di modifica. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

#### **ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO**

1. La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni.

1.1. Per gli usi residenziali:

- locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera;
- locali non abitabili (accessori): bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, vano tecnico.

1.2 Per gli usi produttivi:

- locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina interna;
- locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;



1.3 Per gli usi direzionali e commerciali:

- locali abitabili: ufficio, negozio, mostra, studio, mensa;
- locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

1.4 Per gli usi relativi al turismo collettivo:

le stesse definizioni descritte al punto 1.1; inoltre, tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self-service.

1.5 Per gli usi agricoli:

- se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui al punto 1.1;
- se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari, servizi igienici;
- se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo.

## **ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederlo con le modalità del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.; in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché delle norme regionali vigenti in materia. I provvedimenti del Responsabile del Servizio, di rilascio o di diniego, sono notificati al Richiedente o ai Richiedenti entro i termini stabiliti dalla legge, con decorrenza dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal Protocollo comunale o dalla data di presentazione di documenti aggiuntivi, eventualmente richiesti dal Responsabile del Servizio. L'interruzione del termine è consentita una sola volta, con le modalità di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli Enti Pubblici, il Permesso di Costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

3. Qualora la domanda di Permesso di Costruire sia accolta e il Richiedente o i Richiedenti abbiano adempiuto a quanto richiesto dal Responsabile del Servizio nel provvedimento di cui al primo comma del presente articolo, il Responsabile del Servizio rilascia il Permesso di Costruire ai sensi della D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i..

4. Il Permesso di Costruire viene pubblicato all'Albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data del rilascio ed è disponibile, con i relativi atti di progetto, presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

5. È pure disponibile un Registro nel quale vengono annotati gli estremi del Permesso di Costruire. In tale registro vanno evidenziati i provvedimenti autorizzatori rilasciati in zona agricola, ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

6. Il Permesso di Costruire viene rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge, e delle norme del presente Regolamento, anche nel caso in cui il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo. Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria completa responsabilità.

7. Il Permesso di Costruire è valido per le persone fisiche o giuridiche alle quali è stato intestato. Il Responsabile del Servizio concede, su richiesta degli aventi causa, la variazione di intestazione senza che si modifichino in alcun modo i termini di validità e di decadenza del Permesso di Costruire originario. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste ai sensi di legge.

8. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
9. Il Permesso di Costruire di Variante in Corso d'Opera non modifica i termini di validità e di decadenza del Permesso originario.

#### **ART. 13 - SILENZIO - ASSENSO**

1. Come per legge, è consentito il ricorso all'istituto del silenzio-assenso a condizione che la domanda presentata al Comune contenga tutti gli elaborati progettuali, la documentazione prescritta dal vigente Regolamento Edilizio, tutti i pareri degli Enti preposti alla tutela di vincoli e una relazione a firma del Progettista ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.
2. Per quanto riguarda i requisiti per l'inizio dei lavori, a seguito della formazione del silenzio-assenso, si rinvia alla vigente normativa in materia.

#### **ART. 14 - VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere presentata la richiesta del Certificato di agibilità, qualora necessaria, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato come previsto dalla legge, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire. In tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

#### **ART. 15 - PUBBLICAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nei quindici giorni successivi al rilascio del Permesso di Costruire, viene data notizia al pubblico, mediante avviso affisso per quindici giorni all'Albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare del Permesso di Costruire e del luogo interessato dall'intervento.

2. Durante lo stesso periodo, l'intera pratica deve essere a disposizione del pubblico presso il competente Ufficio, affinché, in osservanza della procedura di accesso agli atti la si possa esaminare, esclusa la facoltà di trarne copia, se non con la specifica indicazione dell'uso per il ricorso giurisdizionale.

3. In ogni caso non potranno essere rilasciate copie se non di atti e documenti strettamente pertinenti alla materia del ricorso.

#### **ART. 16 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E AD ALTRO TITOLO ABILITATIVO**

1. Le Varianti al Permesso di Costruire possono essere essenziali e non essenziali.

2. Le Varianti essenziali sono definite dall'articolo 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.. Esse sono assimilate ai Permessi di Costruire e come tali comportano nuovi termini di inizio e ultimazione dei lavori e sostituiscono a tutti gli effetti il Permesso di Costruire originario.

#### **ART. 17 - DECADENZA**

1. La domanda di Permesso di costruire decade automaticamente qualora:

a) la pratica non venga integrata entro il termine perentorio di 30 gg. dal ricevimento della richiesta di integrazione, ai sensi del comma 5° art . 20 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i ;

- b) non venga ritirato a cura del titolare entro 120 giorni perentori dalla data di comunicazione di avvenuto rilascio;
  - c) i lavori non vengano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo;
  - d) non venga presentata la richiesta del Certificato di agibilità entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, o nei termini contenuti nel titolo abilitativo;
  - e) siano entrate in vigore nuove previsioni urbanistiche e il Permesso di Costruire risulti in contrasto con queste e i lavori non siano iniziati e/o non vengano completati entro i termini.
2. Per le Comunicazioni preventive ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 valgono le disposizioni di cui alle suddette lettere a), d) ed e).

#### **ART. 18 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il Permesso di Costruire può essere annullato dal Responsabile del competente ufficio comunale solo per motivi di legittimità, qualora sussista un giustificato ed attuale interesse pubblico.
2. Il Responsabile del competente ufficio comunale prima di emanare il provvedimento di annullamento, qualora i vizi non siano sanabili, ordina, all'atto dell'accertamento, l'immediata sospensione dei lavori onde acquisire tutti gli elementi necessari od opportuni. La sospensione non può essere protratta oltre il sessantesimo giorno dalla notifica del relativo atto.

#### **ART. 19 - PROROGA DEI TERMINI**

1. Il termine di ultimazione dei lavori relativi al Permesso di Costruire, può essere prorogato con provvedimento motivato solo per cause di forza maggiore ed estranei alla volontà del titolare dell'atto in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive, ovvero quando trattasi di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. La proroga comporta il mutamento del termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni altrimenti dovuti.

3. La proroga del termine finale comporta il mantenimento dell'efficacia dell'atto originario, anche nel caso in cui le nuove norme, in tutto o in parte, siano in contrasto con quelle vigenti alla data di rilascio dell'atto originario.

4. La richiesta di proroga è sottoposta all'esame tecnico - giuridico solo in quanto diretto a verificare i fatti giustificati dalla proroga medesima.

**ART. 20 - INTERVENTI ESEGUITI ABUSIVAMENTE, IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN PARZIALE O TOTALE DIFFORMITÀ**

1. Nel caso di interventi di cui agli artt. 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del DPR n. 380/2001 valgono le disposizioni contenute negli stessi articoli, con le modalità di cui agli artt. 36, 37, 38, 39, 40 e 41 dello stesso DPR n. 380/2001 e s. m. e i..

**ART. 21 - CONTRIBUTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE.**

1. Relativamente alla disciplina inerente il contributo per il Permesso di Costruire si rimanda agli articoli 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i..

**CAPO III – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**ART. 22 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. La predisposizione, presentazione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata sono regolate dalle disposizioni dell'articolo 19 della L.r. n. 11/2004 e s. m. e i..

2. Le procedure per la formazione, l'approvazione e l'efficacia dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono regolate dall'articolo 20 della L.r. n. 11/2004 e s. m. e i..

### **ART. 23 - DOMANDA DI APPROVAZIONE**

1. La domanda di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà contenere l'indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritta:

- a) dagli aventi titolo;
- b) dal progettista.

2. I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

3. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è formato dagli elaborati necessari individuati al comma 2 art. 19 della L.r. n. 11/2004 e s. m. e i..

## **CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **ART. 24 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nell'ambito del territorio comunale è esercitata dal Comune per assicurare la rispondenza della stessa alle norme di legge e di regolamento, nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dai titoli abilitativi.

2. Valgono le disposizioni di cui agli articoli 27, 28 e 29 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i..

### **ART. 25 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHE' DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A SCIA/DIA**

1. Il Titolare del Permesso di Costruire, il Committente e il Costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché, unitamente al Direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, 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.

2. Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle Varianti in Corso d'Opera, fornendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei lavori deve rinunciare all'incarico, contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale, da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA/DIA, il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

4. Tolleranze.

a) Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, entro il limite massimo del 2% della misura prescritta limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile di pavimento;
- forometrie, ove interessino immobili non vincolati;
- altezza in gronda dei fabbricati.

b) L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente Regolamento come obbligatori.



## **CAPO V – AGIBILITA'**

### **ART. 26 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Il Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il Certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al punto 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al punto 2, il soggetto Titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA/DIA, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di agibilità.
4. Alla domanda per il rilascio del Certificato di agibilità deve essere allegata copia della Dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

### **ART. 27 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 26, punto 3, è tenuto a presentare all'Ufficio Tecnico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il Certificato di agibilità, che l'Ufficio Tecnico provvede a trasmettere al Catasto;
  - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il Certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del Testo Unico, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero Certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero Certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del Testo unico.

2. L'Ufficio Tecnico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 1, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 1, il Responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

a) certificato di Collaudo statico;

b) certificato del competente Ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

c) la documentazione di progetto;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 3, l'Agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3, può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

## **ART. 28 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il rilascio del Certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

## **TITOLO SECONDO - NORME IGIENICO-SANITARIE**

### **CAPO I – REQUISITI IGIENICO-SANITARI**

#### **ART. 29 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI**

1. L'opera deve essere concepita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e va verificata rispetto ai seguenti requisiti:

- 1) dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;
- 2) benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti che va verificato in particolare per quanto attiene:
  - a) illuminazione interna;
  - b) temperatura interna;
  - c) ricambio d'aria;
  - d) umidità relativa;
  - e) isolamento acustico.
- 3) approvvigionamento idrico e scarico dei reflui.

#### **ART. 30 - RISPONDENZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI**

1. Il Progettista incaricato definisce, nella Relazione tecnica da allegare al progetto, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, e ne assevera la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il professionista incaricato definisce, nella stessa Relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

2. Alla domanda di agibilità il Direttore dei lavori dovrà allegare apposita certificazione che attesti la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Se risulta obbligatorio depositare atti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, il Professionista incaricato comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente. Il Comune in sede di controllo, anche a campione, potrà richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

## **CAPO II - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

### **ART. 31 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE**

1. Sono locali abitabili quelli in cui si svolge l'attività domestica o professionale con presenza continuativa di persone. Sono tali i locali di:

A1: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera.

A2: Studio, sala di lettura, ufficio, ambulatorio, ecc..

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a definibili operazioni. Sono tali i locali adibiti a:

B1: stanza da bagno, wc, ingresso, dispensa, ripostiglio, cantina, garage, magazzino, archivio, corridoio, taverna, ripostiglio, lavanderia, vano scala.

3. Per tutti i locali deve essere definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si accettano definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", ecc..

4. I locali abitabili devono essere, in tutti i loro lati esterni, esposti per permettere illuminazione e ventilazione naturali, nonché la traspirazione dei muri. Nessun locale, in tutto o in parte interrato, può essere considerato abitabile. Può essere adibito a locale accessorio dell'abitazione.

5. Tutti i locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota più elevata rispetto al suolo circostante di almeno 15-20 cm.. Devono, inoltre, essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm. 50 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camere d'aria di altezza non inferiori a cm. 20.

Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di aperture di ventilazione protette, in modo da evitare la penetrazione di insetti od altri animali.

## **ART. 32 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO. NUOVE COSTRUZIONI**

### **1. Locali abitabili.**

a) Superfici minime:

- soggiorno: m<sup>2</sup> 14;
- camera singola: m<sup>2</sup> 9;
- camera per due persone: m<sup>2</sup> 14;
- cucina: superficie minima di m<sup>2</sup> 9 ed una superficie finestrata apribile maggiore di 1/8. Il "posto di cottura", annesso al locale di soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale o comunicare ampiamente con quest'ultimo, deve inoltre essere dotato di foro di areazione.

Va assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa (UNI-CIG 7129 punto 3.4.).

Qualora, negli edifici esistenti, non esista la possibilità di applicazione di una cappa di aspirazione, è consentito l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete

esterna o alla finestra del locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura, nel rispetto delle norme UNI-CIG sopra richiamate.

- Alloggio monolocale per una persona (compresi i servizi): m<sup>2</sup> 28;
- alloggio monolocale per due persone (compresi i servizi): m<sup>2</sup> 38.

b) Altezze.

L'altezza media dei locali abitabili (rapporto tra volume e superficie di pavimento del singolo locale) non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20 e la superficie ad altezza variabile non deve superare il 40% del totale della superficie considerata.

c) Superficie di illuminazione e ventilazione.

La superficie finestrata utile deve essere di 1/8 della superficie del pavimento del locale ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto. Nel computo della superficie illuminante non viene tenuto conto della parte misurata a partire da cm. 70 dal pavimento. Per i sottotetti abitabili tale misura può essere ridotta fino a 50 cm..

In linea di massima, la funzione illuminante e ventilante di un'apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità nel locale che non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento.

La superficie finestrata dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone con illuminazione e ventilazione insufficienti.

d) Soppalchi.

Gli impalcati praticabili a mezz'aria sono ammessi quando si verificano le seguenti condizioni:

- Il locale abbia un'altezza minima netta di m. 4,70;
- risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno 40 mc.;
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 40% della superficie del locale;
- nella parte anteriore il soppalco deve essere aperto;
- nelle abitazioni, l'eventuale soppalco deve prevedere regolari finestre per i locali ricavati sia al di sopra sia al di sotto del soppalco stesso, in modo da ottenersi autonoma illuminazione naturale per tutti gli ambienti;

- il punto più basso, misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli stessi spazi sotto e soprastanti non deve essere inferiore a m. 2,30.

## **2. Locali accessori.**

a) Stanza da bagno – wc.

Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal DM 5/7/75 (superficie minima consigliata mq. 4,50) con una superficie finestrata apribile pari ad almeno mq. 0,5, direttamente comunicante con l'esterno o dotata di aspirazione meccanica.

La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per il corretto dimensionamento della portata d'aria si rimanda alle specifiche norme in materia.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e garantire il completo ricambio d'aria per ogni utilizzo.

Per garantire una maggior funzionalità dell'aspirazione è richiesta la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria, anche mediante canna di ventilazione. Detta apertura va posizionata nella parte bassa del locale, meglio se contrapposta rispetto all'aspirazione.

La ventilazione forzata e le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio .

Le pareti devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza di 2 m. o maggiore (2,40 m. nella zona doccia).

Il locale dov'è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere. Deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi annessi alle camere.

L'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere di m. 2,40. Se il soffitto è su piani orizzontali diversi, o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore rispettivamente a m. 2,20 e a m. 2,00, salvo quanto meglio specificato per i locali posizionati nei sottotetti.

Per i secondi servizi igienici sono accettabili dimensioni inferiori purché il lato minore non sia inferiore a m. 1.

Ai wc si applicano gli stessi requisiti delle stanze da bagno con eccezione per le superfici minime e per l'aero-illuminazione naturale.

b) Taverne.

Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza o comunque le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre, devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.

Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.

L'altezza (rapporto fra volume e superficie) non deve essere inferiore a m 2,40. Se il soffitto è su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Nel computo della superficie finestrata il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificamente previsti.

c) Vani scala.

La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m. 1,20, al netto del corrimano.

Per le altre scale la larghezza minima è di m. 0,80.

Le scale di uso comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate, di norma mediante finestre. Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione.

Non è ammessa la realizzazione, nei vani scala, di finestre per l'aerazione di locali attigui.



I gradini devono di norma essere a pianta rettangolare, con pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre.

Per i gradini a pianta trapezoidale, i valori sopra riportati devono essere rispettati, escluse sovrapposizioni, a cm. 40 dall'imposta interna.

La pedata minima accessibile, escluse eventuali sovrapposizioni, non deve risultare inferiore a cm. 20, nelle scale ad uso comune, ed a cm. 10 nelle altre.

Deroghe sono ammesse per le scale di comunicazione con locali accessori (escluse la stanza da bagno principale e l'autorimessa) e per le seconde scale (sono tali quelle di accesso a locali già serviti da altre scale aventi le caratteristiche sopra descritte); in questi casi il diametro dell'apertura deve essere non inferiore a m. 1,20.

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere previsto un corrimano ad altezza di 0,9-1,00 m..

d) Autorimesse.

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m. 2;
- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);
- assenza di impianti a fiamma libera o utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili. Eventuali disimpegni devono essere, di norma, areati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica, in grado di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

Per autorimesse con capacità di ricovero superiore, si ricorda la competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

e) Altri locali.

Per ingressi, corridoi e lavanderie l'altezza media (rapporto fra volume e superficie) deve essere almeno m. 2,40. Se il soffitto è su più piani orizzontali, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20.

Per i corridoi lunghi più di m. 10 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati e per le lavanderie, deve essere garantito un adeguato ricambio dell'aria, anche meccanicamente o con canne di ventilazione.

Per ripostigli e cantine sono ammesse altezze inferiori, mentre i requisiti di ventilazione saranno valutati caso per caso.

f) Ringhiere e parapetti.

Le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale, ecc. devono avere un'altezza minima di m. 1.

Nelle finestre a tutta altezza i parapetti, ai piani superiori al primo, devono avere altezza minima di m. 1,2. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento; inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone, vanno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.

Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

Le protezioni di cui sopra devono essere previste, per ogni sbalzo, superiore a m. 1. Per sbalzi inferiori dovrà essere valutata, caso per caso, l'effettiva entità del rischio.

Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".

Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo percorsi, vanno segnalate e, in caso di rottura, non devono produrre frammenti taglienti.

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area.

Sono da evitare recinzioni con punte aguzze.

### **3. Locali nei sottotetti.**

Per i locali abitabili con soffitto inclinato, deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70.

Per i locali accessori, si richiamano i requisiti di altezza e ventilazione indicati nei punti precedenti, salvo quanto di seguito specificato.

I punti più bassi dei locali misurati nel punto di gronda ed al bordo inferiore, nel caso di travi a vista, non devono essere inferiori a m. 2,00, nei locali destinati alla permanenza delle persone (tipo A), nei corridoi e servizi igienici, ed a m. 1,80, negli altri locali accessori.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale e superfici minime.

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernai inclinati (es. tipo velux) può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale). Quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore della/e finestra/e sia ad una quota di almeno m. 2,00 dal pavimento e, inoltre, consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta.

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

### **4. Approvvigionamento idrico.**

Deve essere garantito un adeguato apporto di acqua potabile, preferibilmente mediante l'acquedotto pubblico.

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente; (a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere per la concessione edilizia, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Settore igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento.)

Successivamente, a partire dal rilascio dell'agibilità, con periodicità variabile in funzione delle caratteristiche di affidabilità dello specifico approvvigionamento, dovrà

essere acquisito il giudizio di potabilità espresso dal Responsabile del Settore igiene pubblica, ai sensi DPR 236/88.

Le apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili devono essere conformi alle disposizioni del DM 21/12/90 n. 443 e l'installazione, che è soggetta anche alla L. n. 46/90 e s. m. e i., deve essere notificata al Responsabile del Settore igiene pubblica, contestualmente alla richiesta dell'abitabilità.

## **5. Sistema fognario.**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10.05.1976 n. 319 per la tutela della acque dall'inquinamento e successive norme Statali e Regionali, nonché il rispetto di quanto previsto dal Regolamento per l'uso della fognatura comunale.

## **ART. 33 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO. EDIFICI ESISTENTI**

### **1. - Dimensioni dei locali.**

Nei locali già legittimamente utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservate le dimensioni esistenti purché l'intervento non peggiori le condizioni dei locali dell'unità immobiliare nel suo complesso.

In caso di cambio di utilizzo dei locali o di ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, qualora non sia possibile soddisfare i requisiti specificati per i locali di nuova costruzione, si tiene conto dello stato di fatto e l'intervento edilizio deve essere migliorativo per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari.

### **2. Locali abitabili.**

- a) Superfici: si applicano i parametri per i locali di nuova costruzione;
- b) altezze: se nei locali esistenti l'altezza è maggiore od uguale a m. 2,70, la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70, salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento dei solai.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione dell'edificio esistente, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici presenti nel territorio comunale, l'altezza interna dei locali delle unità immobiliari deve essere uguale a quella definita per i nuovi edifici.

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione, l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente sempre che l'altezza interna per gli usi abitativi non risulti inferiore a m. 2,20. Nel caso di precedente diversa destinazione, tale altezza è ammessa solo per i locali destinati ad uso accessorio (B1), mentre per quelli di tipo (A1 e A2) l'altezza minima richiesta è di m. 2,70.

Per consentire il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento in particolare ai parametri relativi all'illuminazione diretta e alla ventilazione interna, vanno incrementate le superfici minime dei locali in modo che complessivamente siano assicurate condizioni migliori di quelle registrate precedentemente.

Fatto salvo quanto sopra, per locali con soffitti su piani orizzontali diversi, il punto più basso (misurato al bordo inferiore di eventuali travi a vista) non deve essere inferiore a m. 2,20 e la corrispondente porzione del locale non superare il 40% della superficie totale.

Per i locali di tipo B si richiamano i requisiti previsti per i locali di nuova realizzazione; fa eccezione l'altezza che è ridotta a m. 2,20.

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m. 1,80.

Per consentire il maggior recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà comunque essere dimostrata un'altezza minima di m. 1,80, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal DM 05/07/75 per lo specifico locale; la fascia perimetrale di altezza inferiore non dovrà estendersi, di norma, per più di 100 cm., in modo da garantire l'effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza tenendo conto della presenza dell'arredamento ed a condizione che, nei locali

abitabili, una quota (pari almeno ad 1/20 della superficie del locale) della superficie aeroilluminante sia collocata a parete, ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione all'esterno, accessibilità al serramento ed il suo utilizzo anche in condizioni atmosferiche avverse). In tale ipotesi l'altezza del bordo superiore della finestra non deve essere inferiore a m. 1,80.

### **3. Superfici finestrate.**

Nei locali utilizzati come "abitabili" possono essere conservati gli indici di finestratura esistenti, se superiori ad 1/10.

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento delle stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sovralucente, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc...) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale, in modo che sia garantito un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0,02.

In caso di cambio di utilizzo dei locali, una quota (pari ad almeno 1/20 della superficie del locale abitabile in questione) della superficie aero-illuminante deve essere a parete e collocata ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione orizzontale all'esterno, accessibilità al serramento per la pulizia e il suo utilizzo, ai fini aeranti, anche con condizioni atmosferiche avverse [pioggia, neve,...]). Indicativamente si può suggerire un'altezza del bordo superiore della finestra non inferiore a m. 1,80. Sono ammesse deroghe per i locali accessori per i quali sono accettabili anche i soli lucernai.

I parapetti delle finestre non possono avere una misura inferiore a m. 0,85, purché la somma "altezza del parapetto + spessore del davanzale" sia superiore a m. 1,20, in modo che il baricentro della persona cada sempre all'interno.

Le superfici vetrate (es. portefinestre,...) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

#### **4. Bagno.**

Il locale " bagno", se unico o il principale di essi, deve avere dimensioni ed essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali dirette per quanto possibile adeguate ai parametri previsti per le nuove costruzioni (con possibilità di integrazioni come previsto nei punti precedenti).

In caso di locali ciechi dovranno essere adottati impianti o dispositivi di ventilazione, aventi le caratteristiche di cui alla voce corrispondente per gli edifici di nuova costruzione.

In caso di cambio di destinazione d'uso, un bagno deve contenere la dotazione minima prevista dal DM 5/7/75.

#### **5. Recupero dei Sottotetti esistenti a fini abitativi.**

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, possono essere recuperati a fini abitativi, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;
- il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Vanno in deroga gli interventi in zona storica regolamentati da specifica norma e dalla schedatura di piano che può prevedere il totale recupero del volume urbanistico, con aumento delle altezze e riordino dei volumi esistenti.

#### **6. Sistema fognario.**

Deve essere adeguato alla normativa vigente in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

#### **ART. 34 - CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone agricole valgono le disposizioni della L.R. n. 11/2004 e s. m. e i oltre a quelle delle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Per i locali interni alle abitazioni valgono le disposizioni già definite agli articoli precedenti.
3. Non sono ammessi, nel corpo del fabbricato adibito ad uso residenziale, locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
4. I ricoveri per gli animali che formano corpo con la casa di abitazione non devono comunicare direttamente con gli ambienti abitabili.
5. Si richiamano le circolari regionali in materia.

#### **ART. 35 - LOCALI AD USO PRODUTTIVO, COMMERCIALE E PER SERVIZI**

1. Si rinvia alla Circolare regionale 1 luglio 1997, n. 13.

#### **ART. 36 - ALTRI EDIFICI**

1. Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19.03.1956 n. 303, nel DPR 27.4.55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive UE, nonché alla Circ. Reg n. 13/1997.
2. Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa di settore, ove questa determini prescrizioni puntuali in merito alle modalità e ai limiti costruttivi.  
Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:
  - ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medicochirurgici;
  - strutture ricettive di carattere turistico-sociale quali: alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
  - abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);



- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

### **CAPO III – DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI, PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO**

#### **ART. 37 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico, nonché negli edifici residenziali plurifamiliari, devono essere adottati gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità da parte delle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, come stabilito dalla legislazione vigente.

2. Sarà dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, nel rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Si richiamano le leggi e le circolari sulla materia.

## **TITOLO TERZO - NORME PER LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

### **CAPO I – SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 38 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurarne la stabilità in ogni parte.
2. Si applicano le disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

#### **ART. 39 - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE**

1. In tutto il territorio del Comune vanno applicate le norme e le prescrizioni antisismiche contenute nella Legge 25 novembre 1962, n. 1684 e nella Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'applicazione di dette norme è stata determinata dalla dichiarazione di zona sismica del Comune contenuta nel D. M. 14 maggio 1982 e s. m. e i..

#### **ART. 40 - MANUTENZIONI E RESTAURI**

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare, permanentemente, i requisiti della salvaguardia della pubblica incolumità.

#### **ART. 41 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

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

## **CAPO II – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

### **ART. 42 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Sono soggetti all'applicazione del presente Capo i seguenti impianti relativi agli edifici, quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendi.

2. La progettazione, la messa in opera ed il collaudo degli impianti di cui al primo comma sono disciplinati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 107-117.

## **CAPO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 43 - OPERE A CARATTERE PROVVISORIO**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. In particolare, qualora l'attività di cantiere comporti emissioni acustiche oltre i limiti di legge, essa va autorizzata dal Sindaco ai sensi dell'art. 1, 4° comma del D.C.P.M. 1 marzo 1991.
2. In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga adibita o comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata, al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori. Inoltre, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
4. In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e dovrà essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere un'altezza inferiore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli eventuali allineamenti e le modalità prescritti dal Comune.
6. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
7. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

9. Il punto più basso delle opere a carattere provvisorio soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 in corrispondenza delle zone carrabili e non meno di ml. 2,50 in corrispondenza di quelle pedonali, nonché avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

10. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, in conformità a quanto disposto dal D.P.C.M. 1 marzo 1991.

#### **ART. 44 – SCAVI, DEMOLIZIONI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare le cautele atte ad evitare danni a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguenti danneggiamenti ai fabbricati vicini.

3. Si devono osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

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

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

## **TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 45 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1. L' entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale comporta la decadenza delle pratiche edilizie in contrasto lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o altro termine previsto ai sensi del D.P.R. n. 380/21001 e s. m. e i. .
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il titolo abilitativo si intende decaduto per la parte non realizzata.

### **ART. 46 - NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate le disposizioni regolamentari precedentemente emanate che risultino contrarie ed incompatibili con le norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART. 47 - SANZIONI**

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### **ART. 48 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, che modifichino od integrino le normative esplicitamente citate nel presente Regolamento Edilizio Comunale, costituisce automatica modifica ed integrazione dei riferimenti legislativi citati.

## **TITOLO QUINTO – LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

### **ART. 49 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione Locale per il Paesaggio è competente ad esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dall'art. 146 del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio D,Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

Sono soggetti all'esame della commissione:

- le richieste di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore di edifici ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- piani/strumenti urbanistici attuativi, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004;
- comparti edificatori, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d.lgs, 42/2004;
- gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d.lgs. 42/ 2004;
- i progetti relativi ai casi previsti dalle norme tecniche attuative o dalle norme tecniche operative comunali;

La Commissione Locale per il Paesaggio può indicare modifiche da apportare al progetto che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni in ordine al vincolo paesaggistico vigente sull'area ed in ogni caso con l'ambiente in cui la costruzione verrà a sorgere. L'Amministrazione Comunale e gli uffici competenti potranno avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere sull'aspetto esteriore e sull'inserimento nel contesto per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal d. lgs, 42/2004 e dalla normativa regionale.

Fino alla nomina della prima Commissione Locale per il Paesaggio rimangono in carica i componenti esperti in materia ambientale di cui alla L.R. 63/1994, con le competenze già attribuite, i pareri della Commissione Locale per il Paesaggio non sono vincolanti per il Responsabile del servizio.

#### **Art 50 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione è composta da 3 componenti, nominati con deliberazione del consiglio comunale esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea magistrale o diploma di laurea (vecchio ordinamento) attinente alla tutela paesaggistica, alla storia dell'arte e dell'architettura, al restauro, al recupero e al riuso dei beni architettonici e culturali, alla progettazione urbanistica e ambientale, alla pianificazione territoriale, alle scienze agrarie o forestali e alla gestione del patrimonio naturale ovvero, preferibilmente la figura di un architetto, di un dottore forestale e di un ingegnere ambientale. I candidati devono essere in possesso di qualificata, pluriennale e documentata esperienza nella materia di tutela del paesaggio.

La nomina dei componenti esperti avviene in forma segreta con voto limitato a uno.

I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale, sono rieleggibili una sola volta ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione di consiglio comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione,

Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

Non possono essere nominati a fare parte della commissione:

- coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'Amministrazione comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;



- i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;
- parente di primo, secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la commissione stessa.

Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, partecipa alla seduta, senza diritto di voto, un impiegato del Settore Sviluppo del Territorio, con funzioni di segretario.

#### **Art. 51 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Responsabile del Servizio, l'avviso di convocazione è comunicato (tramite e-mail, PEC o fax) ai componenti almeno tre giorni prima della data di fissazione della riunione.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza di almeno due componenti oltre al Segretario verbalizzante.

La presidenza della seduta è assunta dal membro presente più anziano d'età.

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

Quando la Commissione sia chiamata ad esprimere la propria valutazione in relazione a istanze presentate da uno dei componenti della stessa o dai loro parenti ed affini fino al 4° grado, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, relativi all'istanza. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I pareri negativi della Commissione devono essere motivati.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora la Commissione ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dai componenti.

I componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.