

**COMUNE DI PONTASSIEVE**  
*(Provincia di Firenze)*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

***adottato con Del. C.C. n.218 del 15.12.1962***  
***approvato con D.M. LL.PP. n.792 del 20.7.1966***

***ultime modifiche approvate con:***

***- Del. C.C. n.22 del 18.3.2004 (in vigore dal 11.4.2004)***

relativa agli articoli da 1 a 12, 14, da 16 a 22, 25, 26, 58, 83, 84

***- Del. C.C. n.85 del 28.7.2005 (in vigore dal 28.7.2005)***

relativa agli articoli da 1 a 3, da 6 a 14, da 16 a 21, 23, 26, 58, 74, 79 82, 83, 84

# INDICE

<b>COMUNE DI PONTASSIEVE</b> .....	1
<b>ART. 1 – SCOPO, CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO</b> .....	4
<b>ART. 2 – OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE</b> .....	4
<b>ART. 3 – OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'</b> .....	5
<b>ART. 4 – OPERE DA ESGUIRSI CON URGENZA</b> .....	6
<b>ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b> .....	6
ABROGATO. ....	6
<b>ART. 6 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE</b> .....	6
<b>ART. 7 – DISCIPLINA APPLICATIVA DI CUI ALLA L.R. 1/2005</b> .....	7
<b>ART. 8 – PROGETTI DI MASSIMA</b> .....	9
<b>ART. 9 – DECISIONI SULLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE</b> .....	9
<b>ART. 10 – VALIDITA' DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</b> .....	10
<b>ART. 11 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	11
<b>ART. 12 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	11
<b>ART. 13 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	12
<b>ART. 14 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO</b> .....	13
<b>ART. 15 – REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE</b> .....	13
<b>ART. 16 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI</b> .....	14
<b>ART. 17 – INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI</b> .....	14
<b>ART. 18 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE</b> .....	15
<b>ART. 19 – VERBALI DI CONSTATAZIONE</b> .....	15
<b>ART. 20 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'</b> .....	15
<b>ART. 21 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</b> .....	16
<b>ART. 22 – SANZIONI</b> .....	16
<b>ART. 23 – DEROGHE</b> .....	17
<b>ART. 24 – DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO SPESE</b> .....	18
<b>ART. 25 – MODELLI AMMINISTRATIVI</b> .....	18

ART. 26 – NOTIFICAZIONE DEL SINDACO .....	18
ART. 27 – ESECUZIONI D’UFFICIO .....	19
ART. 28 – DEPOSITO CAUZIONALE .....	19
ART. 29 – 38 .....	20
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	20
ART. 39 – 57 .....	20
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	20
ART. 58 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE – PISCINE .....	20
ART. 59 – 61 .....	22
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	22
ART. 62 – 69 .....	22
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	22
ART. 70 – 73 .....	22
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	22
ART. 74 – ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI VANI ABITABILI .....	22
ART. 75 – 78 .....	23
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	23
ART. 79 – LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI.....	23
ART. 80 – 81 .....	24
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	24
ART. 82 – FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI .....	24
ART. 83 – FOGNATURA E DEPURAZIONE .....	25
ART. 84 – POZZI E CISTERNE .....	26
ART. 85 – 90 .....	27
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	27
ART. 91 – 101 .....	27
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	27
ART. 102 – 108 .....	27
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	27
ART. 109 – 121 .....	27
** OMISSIS** ( <i>IN CORSO DI DIGITALIZZAZIONE</i> ).....	27

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 – SCOPO, CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente e indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, in applicazione della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio", ed in conformità delle altre Leggi e Regolamenti vigenti, stabilendo le norme per il corretto inserimento delle nuove opere nelle strutture edilizie esistenti o nelle aree previste per l'edificazione dagli atti di governo del territorio.

Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

### **ART. 2 – OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

In attuazione dell'art.80 L.R.1/2005, i seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti dandone comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, da far pervenire prima dell'inizio dei lavori da parte del proprietario o di chiunque abbia titolo a procedere ai lavori:

- a) interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, intendendo per manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art.3 comma 1 lett.a) DPR 380/01;
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, escludendo da queste la ricerca di materiale di cava o la perforazione di pozzi artesiani.

La comunicazione dovrà almeno contenere:

- a) la descrizione dei lavori da eseguire, ivi compresa l'ubicazione;
- b) la data prevista di per l'inizio dei lavori;
- c) la precisazione che i lavori appartengono ad una delle tipologie sopra elencate;

Sono altresì soggette a comunicazione la installazione di manufatti precari e la installazione di serre con copertura stagionale di cui rispettivamente ai commi 12 e 13 dell'art.3 L.R. 64/95, con le modalità stabilite dall'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 nonché dagli atti di governo del territorio vigenti;

Inoltre è soggetta a comunicazione l'attività di espianto di olivi di cui all'art.28 L.R. 23/2000;

In caso di inizio dei lavori senza la suddetta comunicazione saranno applicabili le sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22;

Le opere soggette a comunicazione devono essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi nel contesto del paesaggio urbano o extraurbano in modo da rispettarne le caratteristiche e da garantire il pubblico decoro;

### **ART. 3 – OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**

Sono sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività, con le procedure di cui all'art.84 L.R. 1/2005, le seguenti opere ed interventi elencati al comma 1 dell'art.79 L.R. 1/2005:

- a) gli interventi di cui al comma 1 dell'art.78 L.R. 1/2005 (nuova edificazione), qualora siano specificatamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art.55 L.R. 1/2005, dai piani complessi di intervento di cui all'articolo 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3 dell'art.79 L.R. 1/2005;
- 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 o torbiere;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 L.R. 1/2005;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizioni o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 1/2005 ~~L.R. 52/99~~, non sia soggetta a permesso di costruire;

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne, elencati al comma 2 dell'art.79 L.R. 1/2005:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, disciplinati al successivo articolo 7.1;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti al successivo art.7.2, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- e) 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;

Le opere soggette a denuncia di inizio dell'attività devono essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi nel contesto del paesaggio urbano o extraurbano in modo da rispettarne le caratteristiche e da garantire il pubblico decoro;

#### **ART. 4 – OPERE DA ESGUIRSI CON URGENZA**

In caso di immediato pericolo potranno essere iniziati senza denuncia di inizio dell'attività anche i lavori che vi sarebbero soggetti; il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo dovrà darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio e presentare entro i successivi quindici giorni la denuncia di inizio dell'attività corredata dai prescritti allegati.

#### **ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Abrogato.

#### **ART. 6 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, con le procedure di cui all'art.83 L.R. 1/2005, le seguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie elencate al comma 1 dell'art.78 L.R. 1/2005:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 79 L.R. 1/2005;
- b) L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) 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;

- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione;

## **ART. 7 – DISCIPLINA APPLICATIVA DI CUI ALLA L.R. 1/2005**

In applicazione della L.R. 1/2005, laddove viene demandato a specifica regolamentazione comunale, viene disciplinato quanto segue:

- 1) **Interventi di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili** (art.79 comma 2 lett.a L.R. 1/2005): per mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili si intende anche la sola modifica degli elementi costruttivi o decorativi dell'edificio, quali infissi, gronde, tinteggiature, ecc.
- 2) **Materiali analoghi ai preesistenti da utilizzare negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici** (art.79 comma 2 lett.d1 L.R. 1/2005): sono considerati materiali analoghi ai preesistenti tutti i materiali aventi le medesime caratteristiche tecniche e morfologiche dei materiali originari ed utilizzati con le medesime modalità costruttive di quelli originari. In caso contrario, anche se la ricostruzione avviene nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire;
- 3) **Immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico** (art.79 comma 4 lett.d L.R. 1/2005): fino all'entrata in vigore di diverse disposizioni dettate dal regolamento urbanistico le opere e gli interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, nei seguenti casi:
  - Immobili ricadenti in Zona Agricola di PRG, di valore A, B, Cx, C o inserito negli elenchi con le categorie Restauro o D1, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma o dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
  - Immobili ricadenti nel Settore urbano di PRG, di valore A, B, Cx, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma o dei prospetti;

L'atto di assenso comunque denominato dagli atti di governo del territorio è rilasciato dal Dirigente entro quarantacinque ~~trenta~~ giorni dalla specifica richiesta. Alla richiesta devono essere allegati tutti i documenti previsti dal successivo art.7.4 con riferimento all'intervento specifico sottoposto a denuncia di inizio dell'attività. Nel caso di richiesta di integrazioni documentali queste devono essere prodotte entro 120 giorni, pena la decadenza dell'istanza. La relativa denuncia di inizio dell'attività edilizia deve essere presentata entro un anno dal rilascio dell'atto di assenso, pena la decadenza dello stesso;
- 4) **Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività** (art.82 comma 1 L.R. 1/2005): in allegato al presente regolamento sono riportati gli elenchi della documentazione e degli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica, distinti per ogni tipo di opera e di intervento con i seguenti riferimenti:
  - Allegati A: Elenchi per interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività;
  - Allegati B: Elenchi per interventi assoggettati a permesso di costruire;

Eventuali modifiche ai suddetti allegati possono essere adottate con Determinazione del Dirigente.

- 5) **Opere di pubblico interesse** (art.83 comma 3 L.R. 1/2005): costituiscono opere di pubblico interesse, ai fini dell'esame prioritario delle domande di permesso di costruire, gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 6) **Innovazioni che incidono sui parametri urbanistici** (art.83 comma 12 L.R.1/2005): non costituiscono varianti in corso d'opera di cui all'art.83 comma 12 L.R. 1/2005, ovvero regolarizzabili alla ultimazione dei lavori, le innovazioni che incidono in aumento sui seguenti parametri urbanistici:
  - Volume
  - Superficie utile, come definita dal D.M. 801/77
  - Numero delle unità immobiliari
  - Destinazione d'uso

Le suddette varianti non devono comunque riguardare immobili soggetti a restauro così come definito dall'ar.79 comma 2 lett.c) L.R. 1/2005, in applicazione dell'art.142 comma 2 della stessa legge;
- 7) **Termini per l'inizio dei lavori relativi a denunce di inizio attività rese idonee successivamente alla presentazione** (art.84 comma 5 ultimo periodo L.R. 1/2005): qualora, a seguito di notifica dell'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, i presupposti legittimanti ad eseguire i lavori possano essere soddisfatti mediante acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, i lavori potranno iniziare il giorno successivo alla data di acquisizione degli stessi, fermo restando il termine di almeno 20 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività;
- 8) **Pareri della Commissione Edilizia Comunale** (art.85 L.R. 1/2005): ferme restando le funzioni attribuite alla Commissione comunale per il paesaggio dall'art.89 L.R. 1/2005, la Commissione Edilizia, istituita con Deliberazione C.C. n.3 del 26.1.2000, non deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire limitatamente ai seguenti casi:
  - Proroghe o volture di permessi di costruire già rilasciati;
  - Progetti edilizi e/o di opere di urbanizzazione redatti nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (compresi i PMAA senza valore di piano attuativo), purché gli stessi siano già stati esaminati dalla commissione edilizia in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e la richiesta di permesso di costruire sia stata presentata contestualmente alla richiesta di approvazione dello strumento urbanistico attuativo;
- 9) **Caratteristiche di edificio unifamiliare** (art.124 comma 2 lett.b L.R. 1/2005): si considerano "unifamiliari", ai fini dell'applicazione del citato art.124, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, ed aventi Superficie Complessiva (S.C. = S.u.a. + 60% S.n.r., art.2 D.M. 10.5.1977 n°801) compresa entro i 95 mq;

Inoltre, sempre in applicazione della L.R. 1/2005 ancorché non espressamente demandato a specifica regolamentazione comunale, viene disciplinato quanto segue:

- 10) **Volumi secondari** (art.79 comma 2 lett.d2 L.R. 1/2005): si considerano volumi secondari, ai fini dell'applicazione del citato art.79, i manufatti legittimi esistenti in aderenza o in prossimità



dell'edificio principale, purché ricadenti nell'area di pertinenza ed aventi destinazioni accessorie a quella dell'edificio principale, costituenti superfetazioni o aggiunte successive, e chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive rispetto all'edificio principale. La consistenza complessiva dei volumi secondari presenti sul lotto urbanistico o sull'area di pertinenza, da demolire e ricostruire, non può eccedere il 20% del volume dell'edificio principale. In caso contrario l'intervento è assoggettato a permesso di costruire;

11) **Progetti particolarmente complessi** (art.83 comma 8 L.R. 1/2005): i termini di cui ai commi 4 e 6 dell'art.83 L.R. 1/2005 possono essere raddoppiati secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, da comunicarsi immediatamente all'interessato, di norma con riferimento a:

- interventi di nuova costruzione;
- opere di urbanizzazione da eseguirsi in regime di convenzionamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica senza preventivo piano attuativo;
- interventi di sostituzione edilizia;
- domande di sanatoria per interventi eseguiti su immobili meritevoli di tutela di cui al precedente punto 3), ovvero per opere con procedimenti sanzionatori in corso;

12) **Termine da assegnare all'interessato al fine di regolarizzare la Denuncia di inizio dell'attività** (art.137 comma 1 L.R. 1/2005): qualora successivamente alla scadenza dei venti giorni di cui all'art.84 comma 1 L.R. 1/2005 sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati progettuali, il comune invita l'interessato a regolarizzare la denuncia, assegnandogli a tal fine un termine di venti giorni.

### **ART. 8 – PROGETTI DI MASSIMA**

Per qualsiasi opera od intervento, il progettista può chiedere il parere preventivo alla Commissione Edilizia o alla Commissione comunale per il paesaggio, sottoponendo all'esame un progetto di massima avente tutti i contenuti sufficienti affinché la commissione possa esprimere un giudizio preliminare sull'intervento specifico.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione comunale per il paesaggio, in tal caso, avrà soltanto valore informativo per il progettista e non sarà vincolante ai fini del provvedimento conclusivo relativo ad un'eventuale successiva Denuncia di inizio dell'attività o istanza di permesso di costruire.

La commissione esprime il proprio parere entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

### **ART. 9 – DECISIONI SULLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le Denunce di inizio dell'attività sono soggette alle procedure previste dall'art.84 L.R. 1/2005 nonché alle disposizioni generali previste dall'art.82 L.R. 1/2005. L'eventuale ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste, ai sensi dell'art.84 comma 5 L.R. 1/2005, è adottato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

Le domande di permesso di costruire sono soggette alle procedure previste dall'art.83 L.R. 1/2005 nonché alle disposizioni generali previste dall'art.82 L.R. 1/2005. Il provvedimento conclusivo, sia esso un permesso di costruire o un provvedimento di diniego, è adottato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi all'albo

pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località alla quale si riferiscono i lavori. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Nel caso di richiesta di integrazioni documentali queste devono essere prodotte entro 120 giorni, pena la decadenza dell'istanza. Detto termine è ridotto a 60 giorni nel caso di richiesta di pagamento del contributo di cui all'art.119 L.R. 1/2005.

Chiunque può prendere visione della concessione e dei relativi atti del progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti e con le prescrizioni degli atti di governo del territorio vigenti.

#### **ART. 10 – VALIDITA' DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La denuncia di inizio dell'attività deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione.

Per le opere oggetto di permesso di costruire il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data del rilascio. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Sia per la Denuncia di inizio dell'attività che per il permesso di costruire, dell'avvenuto inizio dei lavori, nonché della loro ultimazione, deve esser data comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, da far pervenire da parte del titolare dell'atto abilitativo entro il giorno della data effettiva di inizio o di ultimazione, pena l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22;

Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, ovvero per mancata ultimazione entro tre anni dall'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo può chiederne il rinnovo, che equivale ad una nuova domanda di permesso di costruire. In tal caso il responsabile del procedimento può concludere il procedimento senza l'obbligo di chiedere nuovamente la documentazione prescritta dal precedente articolo 7.4.

Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini suddetti, sia per la Denuncia di inizio dell'attività che per il permesso di costruire, il titolare dell'atto abilitativo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Il termine di ultimazione dei lavori stabilito per il permesso di costruire può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. A tal fine la richiesta di proroga deve contenere le motivazioni nonché l'indicazione delle opere ancora da eseguire concernenti la parte non ultimata. La richiesta di proroga deve essere presentata al Comune prima del termine di ultimazione dei lavori e, qualora non sia stata rilasciata entro detto termine, i lavori dovranno essere sospesi nel periodo intercorrente tra la scadenza del termine e la data di rilascio della proroga. Ciascun provvedimento di proroga non potrà prorogare il termine di ultimazione per oltre un anno dall'ultimo termine stabilito.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori che durante, il nuovo proprietario dovrà chiedere la volturazione del permesso di costruire già rilasciato. Alla domanda, a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata una copia dell'atto di trasferimento con esclusione di ogni altra documentazione. Il permesso di costruire a nome del nuovo proprietario è rilasciato entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Per un permesso di costruire già rilasciato, sia prima dell'inizio dei lavori che durante, può essere richiesto dall'interessato che sia suddiviso in più stralci, sia per motivi di carattere funzionale, sia per motivi di volturazione per sopravvenuto trasferimento parziale della proprietà. Alla domanda deve essere allegata doppia copia del progetto originario con evidenziata la porzione

oggetto dello stralcio. Il permesso di costruire a stralcio è rilasciata entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

### **ART. 11 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è istituita con funzioni consultive allo scopo di affiancare l'Amministrazione Comunale nella disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica, in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio e al presente Regolamento, nonché a tutte le norme vigenti in materia.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che saranno obbligatori ma non vincolanti per l'Amministrazione Comunale, in ordine a tutti i procedimenti di rilascio del permesso di costruire, fatti salvi i casi indicati al precedente articolo 7.8 in cui la commissione non deve essere sentita. Parimenti si dovrà esprimere su tutti i procedimenti di approvazione dei piani attuativi, dei programmi di miglioramento agricolo ambientale e dei progetti di sistemazione ambientale di cui alla L.R. 64/95. Nei casi elencati a quest'ultimo periodo alla Commissione Edilizia si aggiungono anche i tre membri esperti in materia paesistica e ambientale di cui al successivo art.14.

La commissione esprime parere sulla conformità delle opere proposte rispetto al presente regolamento, agli atti di governo del territorio ed a tutte le altre norme e disposizioni vigenti in materia; si esprime inoltre sul valore architettonico e paesaggistico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali, formali ed ambientali, nonché sulla ammissibilità dell'insediamento urbanistico ed edilizio proposto in caso di richiesta di intervento urbanistico preventivo.

Il giudizio della commissione edilizia dovrà essere obiettivo relativamente alla rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro, l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari conformemente all'art.23, rinviando o prescrivendo modifiche per quelli che rilevano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La commissione edilizia rispetterà negli autori la libertà della composizione architettonica ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località in cui dovranno sorgere con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

Il voto della commissione edilizia è consultivo e non costituisce presunzione all'emissione del permesso di costruire che è riservata esclusivamente al Dirigente dell'Area Governo del Territorio; qualora però il Dirigente intenda dissentire dal parere espresso dalla commissione edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

E' inoltre facoltà del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, su segnalazione del responsabile del procedimento, di acquisire il parere della commissione edilizia anche nei casi in cui detto parere non sia obbligatorio. In tal caso il termine massimo per la conclusione del procedimento rimane comunque invariato.

### **ART. 12 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è così composta:

- 1) Dirigente dell'area governo del territorio (Presidente)
- 2) Dirigente dell'area lavori pubblici
- 3) Coordinatore sanitario designato dalla ASL
- 4) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato
- 5) Un ingegnere
- 6) Un architetto

- 7) Un geologo
- 8) Un geometra o perito agrario, o industriale
- 9) I tre membri esperti in materia paesistico ambientale di cui al successivo art.14, nei soli casi previsti al precedente art.11.

I componenti di cui ai punti 5-6-7-8 sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

I membri elettivi durano in carica tre anni; essi possono essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Non possono contemporaneamente far parte della commissione edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario.

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

Ai commissari viene attribuito un gettone di presenza la cui entità viene stabilita dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Esercita le funzioni di segretario della commissione un dipendente dell'Area Governo del Territorio designato dal Dirigente.

### **ART. 13 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal presidente.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti in carica e tra essi vi deve essere obbligatoriamente almeno uno dei componenti di cui ai punti 1-2 del precedente articolo 12 ed almeno tre dei componenti di cui ai punti 3-4-5-6-7-8 del medesimo articolo, nonché, nei soli casi previsti dall'art.11, almeno due dei componenti di cui al punto 9.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di una opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono a giudizio della commissione essere chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della commissione edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della commissione edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed 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.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal segretario della commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla commissione edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL..... CON PARERE....."; il tutto deve essere firmato dal presidente o da un commissario o dal

segretario della Commissione.

Il parere della Commissione edilizia è comunicato dal Dirigente agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

#### **ART. 14 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

- Gli atti relativi a beni soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere adottati dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio previo parere della Commissione comunale per il paesaggio di cui al successivo comma con obbligo di darne notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio, con la specificazione dei titolari e delle località interessate;
- Per l'esercizio della funzione di accertamento e verifica della compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, ai sensi dell'art.89 L.R. 1/2005, la Commissione edilizia è integrata da tre membri, nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto, e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art.89 L.R. 1/2005.
- Nella composizione indicata al precedente comma la commissione edilizia è denominata commissione comunale per il paesaggio.
- La Commissione comunale per il paesaggio esprime a maggioranza i propri pareri, distinti da quelli ordinari della Commissione edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.
- Ai membri aggregati compete il trattamento previsto per i componenti la Commissione edilizia.
- I membri aggregati possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

I membri aggregati rimangono in carica per il periodo e con le modalità stabilite dal precedente articolo 12. Per quanto riguarda la convocazione ed il funzionamento, fatte salve le disposizioni della L.R. 1/2005, si fa riferimento al precedente articolo 13.

#### **ART. 15 – REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE**

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere ed architetto, laureato in una delle scuole della Repubblica Italiana; potranno essere geometra, perito edile, industriale, agrario, nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti al rispettivo albo professionale.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione, qualora il lavoro da eseguire sia di particolare importanza o richieda specifica competenza, il Sindaco potrà richiederli la necessaria documentazione attestante la sua capacità e la sua idoneità.

Si richiamano le norme del R.D. 16.11.1939 n. 2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, nei quali casi il relativo progetto e i calcoli dovranno essere compilati e diretti esclusivamente da ingegnere o architetto avente i requisiti di cui sopra.

E' tassativamente vietato l'esercizio della licenza professionale entro l'ambito del territorio comunale, al capo dell'ufficio tecnico comunale, agli altri tecnici dipendenti dell'amministrazione comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con la amministrazione stessa, salvo casi del tutto eccezionali per i quali sia stata rilasciata autorizzazione scritta da parte della Giunta Comunale.

L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso. Nei casi di autorizzazione, il tecnico comunale non potrà far parte della commissione edilizia che dà il parere sul suo progetto e dovrà, pertanto, essere sostituito da un tecnico dipendente del comune.

#### **ART. 16 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

Ai sensi dell'art.131 L.R. 1/2005:

- Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti nelle norme contenute nel titolo VIII della L.R. 1/2005, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché – unitamente al direttore dei lavori – alla concessione o alla denuncia di inizio dell'attività ed alle modalità esecutive ivi stabilite. 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.
- Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti di cui al comma precedente, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 142 L.R. 1/2005, fornendo all'autorità comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'autorità comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

#### **ART. 17 – INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Entro la data dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività dovrà depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune, le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico loro affidato e comunicano il loro domicilio.

Qualora il Direttore dei lavori od il Costruttore vengano, per qualsiasi ragione, sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia.

Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo deve darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Dirigente può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono per oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Dirigente.

Inoltre l'impresario costruttore, prima di iniziare i lavori, dovrà inviare al Prefetto della Provincia regolare denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione, corredate dal progetto delle strutture compilate da ingegnere od architetto,

iscritto all'Albo; il tutto in bollo come prescritto (R.D. 16.11.1939 n.2229) qualora a ciò non sia stato provveduto prima del ritiro della licenza.

### **ART. 18 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE**

Per le opere soggette a permesso di costruire di cui al precedente articolo 6, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della concessione dovrà richiedere al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, con domanda scritta in carta legale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, che il Tecnico Comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione della fognatura privata in quella stradale.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal tecnico Comunale e dal titolare della concessione, una copia di detto verbale sarà rilasciata al titolare del permesso di costruire.

Il titolare del permesso dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

### **ART. 19 – VERBALI DI CONSTATAZIONE**

Il titolare del permesso, durante l'esecuzione dei lavori, ha la facoltà di chiedere al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, con domanda scritta in carta legale, che il tecnico comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

- a) quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;
- b) quando sia stato posto il tetto e completato il rustico;
- c) quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale ove esistente, ed in definitiva quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori, dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro 10 giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal tecnico comunale e dal titolare del permesso; una copia di detti verbali sarà rilasciata al titolare del permesso.

### **ART. 20 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

Ai sensi dell'art.86, comma 1 L.R. 1/2005:

- Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, anche contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori prevista dal precedente art.10 comma 3.
- La suddetta certificazione deve essere corredata della documentazione indicata all'art.23 comma 7 D.P.R. 380/2001, ovvero della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento; deve inoltre essere corredata di una scheda, finalizzata al

controllo tributario, in cui siano espressamente indicati la categoria e il classamento catastale attribuiti prima e dopo l'esecuzione delle opere;

- Nei casi di opere soggette a permesso di costruire, la medesima certificazione deve essere corredata anche di un elaborato grafico di aggiornamento della cartografia aerofotogrammetrica, redatto in formato digitale e archiviato su supporto magnetico, secondo modalità da approvare con Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art.86, commi 2 e 3, L.R. 1/2005:

- 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.
- Nei casi previsti dal comma precedente, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1 art.86 L.R. 1/2005 l'abitabilità o l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie nonché alle altre norme richiamate al comma 3 dell'art.86 L.R. 1/2005. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere corredata di tutta la documentazione indicata all'art.25 del D.P.R. 380/2001.

## **ART. 21 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia su tutto il territorio comunale è disciplinata dagli articoli 129 e 130 della L.R. 1/2005.

Ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.51 della L.142/1990 e successive modificazioni, spetta al Dirigente dell'Area Governo del Territorio l'emanazione degli atti previsti dal titolo VII della L.R. 1/2005.

Ai sensi dell'art.129 comma 4 della L.R. 1/2005, pena l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22:

- nei luoghi in cui vengano realizzate le opere, qualsiasi esse siano, deve essere esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione unitamente agli elaborati progettuali allegati. Detti documenti dovranno essere tenuti sul luogo dei lavori ed esibiti ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stata comunicata la ultimazione dei lavori.

Per le opere di cui agli articoli 2, 3 e 6 dovrà essere apposto un cartello, ben visibile dagli spazi pubblici adiacenti, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm 80 x 120, indicante la natura dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del titolare del titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore. Le dimensioni del suddetto cartello possono essere ridotte a cm 21 x 29 per le opere di cui agli articoli 2 e 3, ad eccezione di quelle di cui al comma 2 lett.c e d dello stesso articolo 3.

## **ART. 22 – SANZIONI**

Ai sensi dell'art.7 bis D.Lgs.267/2000, salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

In particolare:



- per omessa comunicazione di inizio dei lavori prescritta all'articolo 2 e all'articolo 10, si applica la sanzione da 75 euro a 450 euro.
- per omessa comunicazione di ultimazione dei lavori prescritta all'articolo 10, nonché per inosservanza delle disposizioni di cui al terzo comma dell'articolo 21, si applica la sanzione da 50 euro a 300 euro.

### **ART. 23 – DEROGHE**

Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.R.G. e purché si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, potrà autorizzare:

- a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla zona. La maggiore altezza che potrà essere autorizzata in deroga, rispetto a quella consentita dalla larghezza stradale, non potrà comunque superare m.1.50;
- b) una maggiore superficie coperta;
- c) un minor distacco dai confini;

Le deroghe di cui alle lettere a, b, c, potranno essere concesse solamente quando trattasi di edifici:

- 1) di riconosciuto carattere pubblico ovvero destinato ad attività di pubblico interesse;
- 2) che rivestono particolare importanza in relazione ad accertate speciali esigenze;
- 3) le cui caratteristiche derivano da particolari necessità industriali;
- 4) da costruire o rialzare, per i quali con l'osservanza di tutte le norme del presente regolamento, non sia altrimenti possibile realizzare la cubatura che sarebbe ammissibile in base all'indice di fabbricabilità.

Può essere altresì oggetto di deroga l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente regolamento avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili, nonché quando sia riconosciuta l'opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici a nuclei edilizi precedenti.

Nella concessione delle deroghe, dovrà essere applicato il criterio di compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi. Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli altri spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Qualora si tratti di edifici esistenti per i quali si presenti la necessità di una totale demolizione e ricostruzione per provate cause di incolumità pubblica e di bonifica igienica. In tali casi potrà essere autorizzata una maggiorazione dell'indice di fabbricabilità ammesso per la zona.

Tuttavia la tolleranza rispetto alle dimensioni minime regolamentari e la maggiorazione dell'indice di fabbricabilità, non potranno superare il 10% (dieci per cento).

La licenza per costruzione in deroga alle norme del presente regolamento o del P.R.G. può essere rilasciata dal Sindaco, dopo aver ottenuto il nulla osta di cui all'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357, il quale può essere richiesto solamente previo parere favorevole della Commissione Edilizia dell'ufficio d'igiene e della Giunta comunale.

Rientrano nelle facoltà discrezionale del Sindaco e pertanto non sono da considerarsi deroghe al presente regolamento, soggette alla procedura della sopracitata legge 21.12.1955 n.1357:

- a) l'autorizzazione alla costruzione di pozzi o cisterne a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art.84;
- b) l'autorizzazione alla costruzione di concimaie a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art.85;

- c) l'autorizzazione alle costruzioni di case in appoggio ai muri dei ricoveri degli animali o sovrastanti ad essi e di cui all'art.86;
- d) l'autorizzazione a costruire latrine esterne e di cui all'art.77
- e) l'esonero dall'installazione dell'energia elettrica e di cui all'art.70.

La particolare disposizione dettata dall'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n.122, che consente la possibilità, all'interno dei centri abitati, di realizzare nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, è rilasciata con provvedimento del Dirigente dell'Area Governo del Territorio nei soli casi in cui siano rispettati i seguenti indirizzi:

- i parcheggi devono essere ubicati all'interno del centro abitato individuato dal regolamento urbanistico e, qualora siano costituiti da volumi determinanti nuovi locali parcheggio non devono essere ubicati all'interno dell'insediamento urbano storico individuato dallo stesso regolamento urbanistico;
- l'altezza netta interna dei locali parcheggio non deve essere superiore a m.2,20;
- il vincolo pertinenziale deve essere teso a legare i parcheggi ad unità immobiliari poste ad una distanza da essi non superiore a m. 200 misurati in linea d'aria;
- la realizzazione dei locali parcheggio nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato non deve comportare l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata e sopra il solaio di copertura di detti locali deve essere disposta una copertura terrosa idonea ad una compiuta sistemazione vegetale della relativa superficie;

#### **ART. 24 – DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO SPESE**

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare dei diritti comunali e del rimborso spese per i seguenti servizi:

- a) esame dei progetti;
- b) concessione di licenze;
- c) redazione del verbale;
- d) emissione dei certificati,
- e) sopralluoghi;
- f) autorizzazioni;
- g) occupazione del suolo pubblico;
- h) modelli amministrativi.

#### **ART. 25 – MODELLI AMMINISTRATIVI**

L'Amministrazione Comunale, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, potrà predisporre appositi modelli stampati, da approvare con Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

#### **ART. 26 – NOTIFICAZIONE DEL SINDACO**

Tutte le notificazioni al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività ed all'assuntore dei lavori saranno effettuate al domicilio eletto e rispettivamente indicato nella domanda di permesso di cui all'art.6, nella denuncia di cui all'art.3, e nella dichiarazione di accettazione di cui all'art.17.

## **ART. 27 – ESECUZIONI D’UFFICIO**

Il Sindaco potrà ordinare l’esecuzione d’ufficio a spese del contravventore:

- a) della demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo l’ordine di sospensione di cui all’art.21;
- b) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati a scioglimento della riserva formulata nell’ordine di sospensione di cui all’art.21;
- c) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d’uso di cui all’art.20;
- d) dei lavori o provvedimenti atti ad impedire l’uso dell’opera alla quale è stato negato il certificato d’uso di cui all’art.20;
- e) delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori, di cui all’art.17;
- f) del ripristino delle cose oggetto delle servitù pubbliche di cui all’art.29, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) della riproduzione del numero civico di cui all’art.29;
- h) della rimozione di 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.67 – 68 – 69;
- i) del restauro o riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed altre fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento o in condizioni di decadenza di cui all’art.34;
- l) di coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie e spazi pubblici a modifica di coloriture che offendono l’estetica ed il decoro civico di cui all’art.62;
- m) di lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle opere di cui all’art.112;
- n) della demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all’art.117;
- o) dei lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche di cui all’art.117;
- p) dei lavori di consolidamento o demolizione dell’edificio o parte di esso che minaccia rovina e di cui all’art.33;

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, sarà proceduto nei riguardi del proprietario dell’edificio o dell’unità immobiliare interessata.

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

La nota delle spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l’interessato ed è rimessa all’esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco, dall’art.153 della legge comunale e provinciale 4/2/1915 n.148, e successive modificazioni, dall’art.55 della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 e s.m., dagli artt.76 e 378 della legge sui lavori pubblici 20/3/1865 n.2248 e s.m.

## **ART. 28 – DEPOSITO CAUZIONALE**

Per ciascuna opera soggetta ad autorizzazione, il titolare della licenza dovrà versare alla tesoreria comunale, al momento del ritiro della medesima un deposito a garanzia che i lavori saranno eseguiti in conformità delle leggi, dei regolamenti o delle modalità esecutive fissate nella licenza.

Con opportune deliberazioni di Giunta, sarà stabilita una tariffa in base alla quale sarà determinata la cauzione che deve essere versata a seconda della categoria dell'opera autorizzata in funzione del suo costo presumibile e della sua importanza.

Qualora l'ammontare della cauzione superi le L. 1.000.000= essa potrà essere versata in titoli di Stato od obbligazioni a garanzia statale i cui interessi resteranno a favore del concessionario.

La cauzione avrà lo scopo di evitare che l'Amministrazione Comunale, qualora avvalendosi delle facoltà riconosciute dalle leggi e dai Regolamenti, decide di ordinare l'esecuzione d'ufficio di cui all'art.26 del presente Regolamento, debba anticipare la somma necessaria; pertanto essa, dopo che siano state osservate le disposizioni di legge e di regolamento, potrà disporre senz'altro della cauzione, e nel caso che essa sia stata prestata a mezzo di titoli ed obbligazioni, potrà venderli a mezzo di un agente di cambio, salva la facoltà di recuperare l'eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire.

Qualora non venga eseguito alcun lavoro d'ufficio, perché i lavori vengono riconosciuti eseguiti conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella licenza, o anche se difformi perché tacitamente o espressamente accettati, la cauzione verrà restituita contestualmente al rilascio del certificato d'uso o di abitabilità.

## **CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

### **ART. 29 – 38**

**\*\* Omissis\*\*** (*in corso di digitalizzazione*)

## **CAPO III – NORME URBANISTICHE**

### **ART. 39 – 57**

**\*\* Omissis\*\*** (*in corso di digitalizzazione*)

### **ART. 58 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE – PISCINE**

Fatta salva ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, all'interno del sistema insediativo individuato dallo stesso regolamento urbanistico, tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze pubbliche o private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90 rivestito in pietra naturale od artificiale od altro materiale idoneo da rivestimento, e sovrastante cancellata o rete metallica o altra recinzione decorosa e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Dette aree scoperte ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno, di regola, essere sistemate con aiuole e vialetti.

Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili, gli orti, le aiuole ecc., siano sistemati in modo da assicurare il convogliamento e lo smaltimento delle acque, in modo da impedire qualsiasi ristagno o impaludamento.

Fino all'entrata in vigore di diverse disposizioni dettate dal regolamento urbanistico, nel territorio rurale e aperto individuato dallo stesso regolamento urbanistico, la realizzazione di recinzioni è disciplinata dai seguenti commi:

Nelle zone agricole di P.R.G. non sono ammesse recinzioni, salvo che nei casi previsti al successivo comma o nei casi in cui la recinzione sia prescritta da normative specialistiche. Sono esclusi dal divieto di cui sopra i cosiddetti "recinti elettrici" funzionali allo svolgimento delle

attività agricole di cui all'art.2 L.R. 64/95, purché costituiti da manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione dei suddetti "recinti elettrici" è soggetta alla comunicazione di cui all'articolo 2 del presente regolamento, con le modalità stabilite dall'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 nonché dal PRG vigente, nonché, qualora determinino la costituzione di un fondo chiuso superiore a 3 ettari, come definito dal comma 1 dell'art.25 L.R.3/94, è soggetta anche alla notifica alla Provincia;

Le recinzioni nelle zone agricole di P.R.G. sono ammesse esclusivamente nei seguenti casi e a condizione che il relativo progetto comprenda una relazione dettagliata sulle motivazioni che determinano la scelta di recingere il terreno:

- recinzioni funzionali allo svolgimento dell'attività di allevamento di bestiame, esercitata dalle aziende agricole;
- recinzioni di resedi pertinenziali agli edifici esistenti, a condizione che siano limitate ad un unico perimetro senza alcun frazionamento interno al resede stesso;
- recinzioni di servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico;

Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere realizzate, salvo che nei casi diversamente disciplinati dagli strumenti urbanistici attuativi, con una delle seguenti modalità costruttive:

- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo, senza fondazioni continue, con rete a maglia quadra zincata di altezza non superiore a m. 1,60.
- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo di altezza non superiore a m. 1,00, senza fondazioni continue e senza rete alcuna, collegati alla sommità da un corrimano ed eventualmente da controventi sempre in legno.

Le distanze di dette recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico dovranno essere conformi a quanto disposto dal Codice della strada.

Fatta salva ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, nel territorio rurale e aperto individuato dallo stesso regolamento urbanistico, la realizzazione di piscine è disciplinata dai seguenti commi:

- In caso di esistenza nel complesso immobiliare, così come definito dal toponimo attribuitogli dalla mappa catastale, di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, dovrà essere presentato assenso da parte di tutti in merito alla localizzazione, con atto d'obbligo unilaterale nel quale sia previsto l'uso condominiale della piscina, salvo espressa rinuncia degli interessati. Sarà ammessa la realizzazione di una sola piscina a servizio di ogni complesso immobiliare, come sopra definito. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle piscine funzionali allo svolgimento di tutte le tipologie di attività turistico-ricettive di cui alla L.R. 42/2000.
- La forma planimetrica della piscina dovrà essere rettangolare quadrilatera con superficie non superiore a mq 144 e con rapporto tra lato minore e lato maggiore compreso tra 0,20 e 0,44. In adiacenza ad uno dei lati della piscina potrà essere ammessa un'appendice di dimensioni strettamente necessarie ad accogliere una gradonata atta ad agevolare l'ingresso nella vasca.
- La piscina dovrà essere realizzata nell'ambito di un resede catastale di un immobile.
- La finitura del fondo e delle pareti dovrà essere effettuata con piastrellatura o colorazione "grigio pietra".
- La pavimentazione circostante dovrà essere realizzata in lastre di pietra locale.
- Il posizionamento del manufatto dovrà evitare o comunque limitare al massimo l'estirpazione di alberature da frutto o da arredo, e consentire la messa a dimora di nuove piante o siepi.
- Dovrà essere assicurato un approvvigionamento autonomo dell'acqua con esclusione tassativa di quella proveniente dall'acquedotto pubblico, nel caso di emungimento da pozzo, questo dovrà essere munito di apposito misuratore.

- Dovrà essere analiticamente descritto il sistema di depurazione dell'acqua ed i criteri adottati o da adottare per garantire il regolare svuotamento dell'impianto.
- Qualora il complesso immobiliare come sopra definito appartenga al medesimo proprietario, l'atto d'obbligo unilaterale servirà a costituire il vincolo di condominialità sulla costruenda piscina. Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo dovranno essere riportati negli eventuali atti di vendita.

#### **ART. 59 – 61**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

### **CAPO IV – OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 62 – 69**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

### **CAPO V – NORME IGIENICO - COSTRUTTIVE**

#### **ART. 70 – 73**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

#### **ART. 74 – ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI VANI ABITABILI**

Fatta salva ogni pertinente disposizione di legge e ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, tutti i vani destinati ad abitazione, comprese le cucine, temporanee o permanenti, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) essere illuminati ed aerati direttamente dalla strada o da cortili, passaggi laterali o zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno ad 1/8.

Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di m. 0,60 misurata a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

2) avere un'altezza non inferiore a m. 2,70. Per magazzini destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,50, mentre per i vani sotto tetto o sottoterrazza, anche se per abitazione permanente, potrà avere un'altezza media di m. 2,70 purché nessuna abbia un'altezza inferiore a m. 2,20.

I locali a piano terreno destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse ecc., potranno avere un'altezza minima di m. 2,70 fatte salve le diverse disposizioni dettate per gli ambienti di lavoro dal D.P.R. 303/56 e da specifici regolamenti comunali d'igiene in materia di alimenti e bevande.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti in travi e travicelli, saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) avere una larghezza minima di m. 2,00, una superficie che è minima di m. 8,00 ed una

cubatura di almeno mc. 24,00; qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8,00 per ogni fanciullo di almeno 10 anni e mc. 12,00 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 24,00.

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura o altezza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 2,70, e ciò sia nelle abitazioni esistenti, che in quelle di nuova costruzione a condizione che:

a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30.

b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori, rispettivamente a mc. 90,00 e mq. 18,00, con il lato minore non inferiore a m. 3,00.

c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare, ed il terzo residuo non sia minore di mq. 8,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

d) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale del pavimento e proporzionata alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, dovrà essere tale da assicurare l'aerazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.

e) la profondità netta massima, misurata dal piano delle finestre, non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti.

f) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art.75. Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art.77.

#### **ART. 75 – 78**

**\*\* Omissis\*\*** (*in corso di digitalizzazione*)

#### **ART. 79 – LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI**

Fatta salva ogni pertinente disposizione di legge e ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, i locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione (laboratorio, cucina, locali di servizio ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art.74 abbiano:

a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei.

b) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza.

c) il soffitto, nel punto più basso, non mai meno di m. 1,00 fuori terra, eccettuati i casi in cui l'intera parete del locale risulti discostata dal terreno mediante uno scannafosso di larghezza utile non inferiore a cm. 90.

d) il vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40,00.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei ad uno o più piani nel caso che siano destinati a cinema, teatri, autorimesse, magazzini e nel caso di importanti alberghi; per quanto possibile dovranno avere facile accesso dall'esterno, il numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione e l'illuminazione dovrà essere fin quanto possibile naturale, ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata, e potrà essere integrata da quella meccanica.

I progetti relativi ai sotterranei e ai piani, debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e la ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema

di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

#### **ART. 80 – 81**

**\*\* Omissis\*\*** (*in corso di digitalizzazione*)

#### **ART. 82 – FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI**

Ogni focolare, caldaia, od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili, ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, comunque non inferiore a cmq.115, prolungata al di sopra del manto del tetto in modo da assicurare il tiraggio anche in ambiente chiuso, ma non mai meno di m.1,00 per le caldaie e m.0,60 per i focolari e le stufe, e terminante con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo e decoroso e bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano da arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini, inoltre le canne fumarie ed i comignoli dovranno trovarsi a distanza non minore di m.1,00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

E' consentito di non munire di cappa e canna fumaria, gli apparecchi a gas, quando siano usati in locali che:

- a) abbiano un volume maggiore di mc.50, purché il consumo orario del gas non sia superiore a lt.300.
- b) siano destinati ad esercizio pubblico, abbiano una o più porte o finestre a presenti all'interno di superficie aerante regolamentare, ed il consumo orario del gas non superi i mc.2,00 per ogni mc.50 di ambiente.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per vapore che si scarica da motori ad altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ad apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile; essi saranno posti a distanza non inferiore a cm.16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od in altra struttura infiammabile dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno cm.3; qualora fossero realizzati entro i muri devono essere circondati da muratura piena di spessore non inferiore a cm.13 e rifinite internamente con intonaco a cemento bel liscio.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri prospettanti su spazi di uso pubblico o da questi visibili e sulla parte esterna degli immobili meritevoli di tutela indicati al precedente articolo 7 punto 3. Subordinatamente all'acquisizione di un parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale ai sensi del precedente articolo 8, potranno essere concesse deroghe al divieto di cui sopra soltanto in caso di irrisolvibili e provate esigenze tecniche.

I locali della caldaia e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a nafta il serbatoio deve essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in cantina, o sotterraneo, interrato oppure no.



Possibilmente dovrà essere un locale separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due locali deve essere ottenuta per mezzo di un muro possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile liquidi ben aderente al muro.

Qualora esistano comunazioni, la soglia deve essere rialzata di tanto da costituire bacino di contenimento di capacità uguale a quella del serbatoio.

E' opportuno che in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, sia disposto un estintore in efficienza. In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili.

Nel caso che per mancanza di spazio non sia possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio deve essere protetto da un involucro coibente ben aderente alla superficie, o ancor meglio, deve essere chiuso fra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere, dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedine opportunamente ventilate.
- b) il condotto per l'esportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette prescrizioni avuto però riguardo alla natura del forno, o del camino, ed all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7 novembre 1949, n.857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dello art.89 del codice civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di m.8 dalla pubblica via; avranno una altezza non minore di metri 30 e superiore di almeno m.6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40 e essere muniti di parafulmini, inoltre dovranno avere una distanza dai confini delle proprietà vicine pari almeno alla metà della loro altezza.

L'autorità comunale, tanto negli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere e, quando ciò sia ritenuto necessario l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori od ambedue.

Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte all'autorità comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa e di tutti gli elementi necessari per chiarire il loro buon funzionamento.

## **ART. 83 – FOGNATURA E DEPURAZIONE**

Nelle zone servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi di acque reflue sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante allacciamento alla pubblica fognatura secondo le modalità previste dal Regolamento del gestore del servizio idrico integrato che, costituendo parte integrante del presente regolamento edilizio, disciplina gli scarichi in pubblica fognatura di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali e di acque reflue urbane, come definite dall'art.2 D.Lgs. 152/99. Sia per quanto riguarda la determinazione del numero degli abitanti equivalenti, sia per quanto riguarda il dimensionamento della fossa biologica e pozzetto ad interruzione idraulica (sgrassatore), si applicano le disposizioni del suddetto regolamento, con l'obbligo di procedere all'adeguamento dei suddetti sistemi di pretrattamento nei casi in cui siano attuati interventi di ristrutturazione edilizia come definiti al precedente art.3 o comunque nei casi in cui siano attuate trasformazioni fisiche o funzionali comportanti l'incremento nel numero degli abitanti equivalenti.

Ai fini del comma precedente per "zona servita da pubblica fognatura" deve intendersi quella ove la pubblica fognatura sia ubicata a una distanza dal fabbricato non superiore a 50 metri, qualora si raggiungano tali condizioni attraverso pubbliche vie o servitù attivabili. Tale distanza limite (50 metri) sarà aumentata in ragione di 5 metri in più per ogni abitante equivalente servito ulteriore al primo, come definito dall'ultimo comma del presente articolo.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi di acque reflue sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante i seguenti sistemi di trattamento che garantiscano il rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dall'allegato 5 al D.Lgs. 152/99 e previo rilascio dell'autorizzazione allo scarico prevista dall'art.2 L.R. 64/2001:

- Per il trattamento di acque reflue provenienti da un agglomerato, come definito dall'art.2 D.Lgs. 152/99, sono ritenuti appropriati, ai sensi del Capo VI del D.P.G.R. 28/R/2003, i trattamenti depurativi elencati alla tabella 1 dell'allegato 2 allo stesso D.P.G.R.
- Per gli insediamenti, installazioni o edifici isolati che scaricano acque reflue domestiche, ai sensi dell'art.27 comma 4 D.Lgs. 152/99 devono essere adottati sistemi di trattamento individuali o altri sistemi pubblici o privati adeguati secondo i criteri di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.1977.

Per le zone non servite da pubblica fognatura, fermo restando il rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dall'allegato 5 al D.Lgs. 152/99, qualora il dispositivo di pretrattamento sia costituito da una fossa settica questa dovrà avere una capacità utile complessiva minima di 0,50 mc per ogni abitante equivalente, come definito al comma successivo. La fossa settica dovrà essere a tre camere (oppure di tipo Ihmoff) e le acque saponose dovranno essere convogliate in un pozzetto sgrassatore prima dell'immissione nell'ultima camera.

Ai fini del presente articolo, il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni 35 mq di superficie utile lorda negli edifici di civile abitazione, considerando detta superficie, ai soli fini del presente articolo, quella costituita dalla Superficie utile definita dal D.M. 801/77 e dalla superficie occupata da partizioni interne e pareti d'ambito;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati a uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni WC installato per musei, teatri, impianti sportivi e in genere per tutti gli edifici adibiti a uso diverso da quelli in precedenza indicati;

#### **ART. 84 – POZZI E CISTERNE**

Chiunque intenda estrarre ed utilizzare per qualsiasi uso, anche con mezzi meccanici, le acque sotterranee, dovrà chiedere il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 1775/1933 da parte della provincia, funzione attribuitagli dall'art.14 L.R. 91/1998.

La realizzazione delle opere di presa è soggetta a Denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art.4 comma 1 lettera g bis) della L.R. 52/99.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, od in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale e profonda, dal suolo sottostante o circostante, inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2 dal bordo esterno del pozzo e della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno 40 cm. e sovrastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono

distare di almeno m. 25 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e battereologica.

Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura di recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne debbono avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruito in modo da potersi facilmente pulire; dovranno essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana, tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente areati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e dei capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di estesi fosfatici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dall'Ufficio tecnico e d'igiene.

#### **ART. 85 – 90**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

### **CAPO VI – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **ART. 91 – 101**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

### **CAPO VII – ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

#### **ART. 102 – 108**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)

### **CAPO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 109 – 121**

**\*\* Omissis\*\*** (in corso di digitalizzazione)