

**COMUNE DI  
PADERNO  
DEL GRAPPA**  
(Prov. di Treviso)

**P.R.G.**

**Adeguamento 2007**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

IL PROGETTISTA: arch. S. De Nardi

IL SINDACO: U. Ceccon

IL SEGRETARIO.

**Adeguamento dicembre 2007**

**Delibere di adozione C.C.: n° 53 del 22.10.2007**

**n° 61 del 29.10.2007**

**n° 62 del 29.10.2007**

**n° 70 del 29.11.2007**

Lì, Dicembre 2007

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo;
  - le caratteristiche e l' uso dei fabbricati o manufatti in genere;
  - la vigilanza sulle predette attività
  - definisce, i compiti del Dirigente o del responsabile dell'ufficio o del responsabile del servizio, (d'ora in avanti il "Responsabile del Servizio"), di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90 come sostituito dall'art. 6 della L. 127/97.
2. E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90.  
Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.
3. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

### **Art. 2 - Misure di salvaguardia**

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dalla Legislazione vigente, statale e regionale.

### **Art. 3 - Responsabilità degli operatori**

1. Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge. (L.L. 47/85 - 662/96).
2. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.
3. I progettisti, i direttori dei lavori ed i professionisti incaricati del collaudo di opere od impianti devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti agrari, dottori in agraria o scienze forestali, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.
4. Il Responsabile del Servizio, inoltre, può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

## **TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

### **Capitolo I - Obbligo di Concessione e Autorizzazione**

#### **Art. 4 - Concessione edilizia**

Il Responsabile del Servizio rilascia concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, e comunque comportano un maggiore carico urbanistico.

Rispondono a queste ipotesi gli interventi, anche nel sottosuolo, relativi a:

- nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento di destinazione d'uso con opere.;
- opere di urbanizzazione;
- impianto sportivi con creazione di volumetrie;
- apertura di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- scavi e movimenti di terra a carattere permanente;
- sistemazione di aree aperte al pubblico;
- palloni pressostatici e tensostrutture e tutte le strutture assimilabili, aventi carattere di permanenza;
- installazione di impianti ripetitori o simili.

La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti cosiddette "essenziali" da apportare alle opere sopraelencate.

#### **Art. 5 - Autorizzazione edilizia**

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia, tutti gli interventi non compresi nel precedente art. 4 e nel successivo art. 6
2. In particolare, sono soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia i seguenti interventi:
  - a) manutenzione straordinaria (su immobili vincolati ex D.Lgs 490/99);
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo (su immobili vincolati ex D.Lgs. 490/99);
  - c) opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura a servizio del fabbricato principale esistente non superi comunque di un quinto quella dell'edificio principale.

Tali sono i manufatti pertinenziali tra i quali rientrano le autorimesse all'interno del lotto edificato, ripostigli, locali di deposito, tettoie e serre fisse non in zona agricola e comunque qualsiasi immobile di pertinenza non autonomamente utilizzabile. Sono inoltre da considerarsi pertinenze soggette ad autorizzazione le strutture quali pompeiane, pergolati, gazebi, chioschi da giardino e simili;
  - d) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
  - e) opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
  - f) opere finalizzate al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, diverse da quelle di cui all'art. 4;

- g) interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi, da effettuare in locali esistenti siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- h) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali e opere di sistemazione esterne (pavimentazioni, livellamento quote, ecc.) (su immobili vincolati ex D. Lgs. 490/99);
- i) opere di drenaggio e di sub – irrigazione dei terreni finalizzate alla trasformazione agraria (nel caso comportino modifiche dello stato dei luoghi);
- l) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie (su immobili vincolati ex D. Lgs 490/99).
- m) Serre mobili e prive di strutture murarie, pergolati e gazebo.

3) E' fatto salvo quanto previsto dal 2° comma dell'art. 76 L.R. 61/85.

**Art. 6 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività – (D.I.A.)**

Per i sottoelencati interventi, purchè non siano assoggettati dalle leggi vigenti e dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche-artistiche-architettoniche-testimoniali, (D.Lgs. 490/99), può essere presentata denuncia di inizio attività con le modalità prescritte dall'art. 2, comma 60, della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 457/'78;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori interni. ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate; accessi carrai e pedonali;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, - limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68,- che non modificano la destinazione d' uso;
- f) impianti tecnologici. che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, sul numero di unità immobiliari, che non cambino la destinazione d'uso o la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia e che non rientrino nei casi di cui al 1° comma dell'art. 97, della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato.
- i) Opere di sistemazione esterna quali pavimentazioni, sistemazioni a verde

I lavori relativi agli interventi descritti al punto precedente possono iniziare trascorsi 20 giorni dal deposito della denuncia al Comune.

Unitamente alla comunicazione vanno presentati gli elaborati descritti all'art. 29, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del P.R.G., al regolamento edilizio vigente o adottato ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L'Ufficio tecnico del Comune ha comunque la competenza a verificare la loro esecuzione e la conformità delle asseverazioni rilasciate.

#### **Art. 7 - Interventi liberi e per opere urgenti**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi descritti al 3° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, non richiedono alcuna preventiva domanda, denuncia o comunicazione e non necessitano di alcuna autorizzazione o concessione edilizia, fermo restando la necessità di acquisire il parere del competente servizio della ULSS, qualora si vadano a modificare i parametri igienico sanitari.

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione comunale:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dalla L. 457/78 art. 31 lett. a);
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Servizio emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti agrari e alla coltivazione di cave o torbiere, ai sensi della L.R. 44/85, purchè non si modifichi lo stato dei luoghi;
- e) demolizione di opere abusive, ordinate dal Responsabile del Servizio in applicazione dell'art. 15 della legge n. 10/1977 e dell'art. 91- 92 e 93 della L.R. 61/85.
- f) cambiamenti di destinazione d'uso senza opere purchè non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.I. 1444/68 e della L.R. 61/85;
- g) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- h) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.  
L'uso limitato nel tempo, ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
- i) baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;
- l) allacciamenti di impianti tecnologici;

Analogamente non richiedono domanda, comunicazione o denuncia, né concessione od autorizzazione le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

#### **Art. 8 - Opere pubbliche comunali**

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale, previo parere della Commissione Edilizia, il progetto viene approvato ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
2. I relativi progetti dovranno essere corredati dalla asseverazione di cui al successivo art. 27

**Art. 9 – Opere in regime di diritto pubblico.**

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/85.

## **Capitolo II - Definizioni**

**Art. 10 – Elementi urbanistici - edilizi**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) prevede gli indici urbanistici secondo i quali e' regolata l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale.

Gli indici urbanistici sono cosi' definiti: (tra parentesi: l'unita' di misura e il simbolo)

**1) Superficie territoriale (mq.) (St):**

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento (ove prevista), sulla quale si applicano gli indici territoriali, misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilita' e per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale e' computabile relativamente ad ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Puo' quindi considerarsi una superficie lorda e cioe' una superficie comprendente anche le superfici che verranno successivamente destinate a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e ad opere ad uso pubblico.

**2) Superficie fondiaria (mq.) (Sf):**

Per superficie fondiaria si intende un'area risultante dalla differenza tra la superficie territoriale, come precedentemente definita, e le aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico. E' cioe' l'area netta su cui verra' realizzato l'intervento ed e' divisibile in lotti le cui dimensioni minime sono, ove previsto, pari all'unita' minima d'intervento ed in ogni caso di entita' tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edificatori, la realizzazione di un edificio rispondente ad un minimo di funzionalita' in relazione alla singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

La superficie deve valutarsi escludendo le porzioni di terreno aventi destinazione d'uso diversa da quella a cui si riferisce la verifica degli indici, ad eccezione delle aree destinate a fasce di rispetto per le quali vige quanto previsto dalla legislazione regionale e cioe' la loro computabilita' ai soli fini edificatori.

**3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.) (Sup.)**

La superficie delle opere di urbanizzazione primaria e' la superficie destinata dal P.R.G. a:

- a) - strade di interesse locale e di distribuzione interna;
- b) - spazi per sosta e parcheggio;
- c) - aree di verde primario.

**4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.) (Sus):**

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria e' la superficie individuata e normata dall'attuale legislazione vigente.

Tali superfici comprendono le aree per:

- l'istruzione,
- per attrezzature di interesse comune,
- per lo sport e il verde,
- per i parcheggi.

**5) Unita' minima d'intervento (mq.) (UMI):**

E' l'area minima richiesta dalla normativa delle diverse zone, secondo le quali è diviso il territorio comunale, per gli interventi sia preventivi, sia diretti. Oppure e' l'area che e' predeterminata graficamente nelle tavole del P.R.G. come unita' urbanistica per gli interventi preventivi. Qualora non specificato l'unita' minima d' intervento deve intendersi coincidente con l'unita' edilizia o fabbricato.

**6) Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.) (Uf):**

Esprime la superficie utile di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**7) Densita' edilizia territoriale (mc/mq.) (It) :**

E' l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie territoriale.

**8) Densita' edilizia fondiaria (mc./mq.) (If):**

E' l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie fondiaria.

**9) Indice di copertura territoriale (%) (Ict):**

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile, espressa in metri quadrati (mq.), e cento metri quadrati di superficie territoriale .

**10) Indice di copertura fondiario (%) (Icf):**

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile, espressa in metri quadrati (mq.), e cento metri quadrati di copertura fondiaria.

Le norme presenti definiscono per ogni singola zona gli indici di cui sopra.

In particolare - ove sia definito esclusivamente l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - si procede come segue al fine di trasformare (Uf) in (It).

Si ponga ad esempio:  $Uf = 0.5 \text{ mq./mq.}$

$$It = 0.5 \times 3,00 = 1,50 \text{ mc./mq.}$$

$$(3.00 = \text{altezza del piano} = 2.70 + \text{spessore del solaio } 0.30)$$

Superficie non residenziale =  $0.50 \times 0.5 = 0.25$  (valore max) (art. 10/11)

$$It \text{ (relativo alla S.n.r.)} = 0.25 \times 2.40 = 0.60 \text{ mc./mq.}$$

$$(2.40 = h \text{ max. locali non residenziali})$$

Si avra' pertanto:

$$It \text{ (complessivo)} = (1.50 + 0.60) = 2.10 \text{ mc./mq.}$$

Analogo procedimento sara' eseguito per trasformare Uf in If

Gli indici riportati nella presente normativa debbono essere considerati come indici massimi.

Gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

**11) Superficie utile di pavimento (mq.) (Su).**

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo interno delle pareti -.

Sono esclusi dal computo, le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:

- a) cantinole, soffitte, volumi tecnici;

- b) autorimesse singole e collettive con relativi spazi di sosta e manovra nelle quantità minime previste dalle presenti norme ed alle leggi;
- c) i locali seminterrati, limitatamente alle destinazioni e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio, che emergono rispetto al piano di campagna originario fino a cm. 50, misurati all'intradosso del solaio.
- d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,60.
- e) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1.50. e i balconi.
- f) I vani ascensore.

Le superfici di cui sopra - escluse dal computo della SU - non possono superare comunque il 25% della superficie abitabile.

### **12) Superficie coperta (Sc): (v. schema 1 allegato)**

Per la determinazione della superficie coperta va considerato la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con l'esclusione degli sbalzi e aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con uno sbalzo o aggetto massimo ml. 1,50.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- a) i corpi fuori terra fino all'altezza di mt. 0,50 purchè senza sovrastanti corpi chiusi;
- b) le logge, anche con sovrastanti corpi chiusi, purchè rientranti rispetto al paramento esterno non più di mt. 1,50 e purchè realizzate nel rispetto delle tipologie residenziali storicamente emergenti così come individuate nei "Sussidi Operativi" ex Piano di Area del Grappa. (comunque la larghezza della loggia dovrà sempre essere maggiore della profondità. Né le logge potranno interessare più di un terzo della lunghezza della facciata)  
Un aggetto o sbalzo si intende chiuso quando è delimitato da pareti, anche trasparenti, su almeno tre lati.;
- c) le serre stagionali, le piscine;
- d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo;
- e) gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale, purchè non collocati in strutture edilizie specifiche.

### **13) Altezza (h): (schema n. 2 allegato)**

L'altezza viene determinata dalla distanza verticale tra la quota:

- del marciapiede, o - in mancanza - da quella dell'asse della via o in mancanza dal centro della piazza nel caso l'edificio venga costruito lungo vie o piazze pubbliche, oppure lungo vie o spazi e piazze pubbliche di progetto (ad es. nel caso di Piani Attuativi).

- Dal piano di campagna, naturale orizzontale, o baricentro dell'eventuale piano di campagna inclinato uniformemente, o dalla media delle quote del piano di campagna nel caso di inclinazione non uniforme, sul quale verrà ad insistere o insiste l'edificio, nel caso che l'edificio stesso non venga costruito lungo le vie o piazze o spazi pubblici oppure lungo le vie o piazze e spazi pubblici di progetto (ad es. nel caso di Piani Attuativi in genere), e la quota determinata dall'incontro delle facciate esterne con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto indipendentemente dalla forma delle cornici di gronda.

Nel caso di copertura a terrazzo o a tetto piano, si considera la quota della superficie inferiore all'ultimo solaio e il parapetto della copertura a terrazzo dovrà avere un'altezza non superiore a mt. 1,20.

Nel caso di sottotetto mansardato abitabile (v. schema 2/1 allegato) l'altezza è determinata dalla differenza tra la quota 0.00 (determinata come sopra) e la quota media dell'intradosso del piano mansardato.



La linea di incontro delle facciate con la superficie inferiore del tetto costituisce la sagoma limite entro la quale deve svilupparsi il fabbricato anche nel caso di piani arretrati.

Per il calcolo della altezza massima si considererà la copertura più alta, compresi eventuali piani attici e i locali accessori con esclusione dei soli volumi tecnici, e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa di ascensori, vani scala e camini.

**14) Distanze tra i fabbricati (mt.) (Df):** (v. schema 3 allegato)

La distanza tra i fabbricati è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta, dei fabbricati interessati antistanti, determinata come dallo schema 3 allegato.

**15) Distanza dai confini (mt.) (Dc):**

La distanza dai confini è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto (distanza radiale), tra la superficie coperta del fabbricato interessato determinata come indicato nel precedente punto 12) e i confini della superficie fondiaria pertinente e/o della proprietà interessata.

**16) Distanza dalla strada (mt.) (Ds):**

La distanza dalle strade è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto in proiezione orizzontale (distanza radiale), tra la superficie coperta del fabbricato interessato, (determinata come indicato nel precedente punto 12), ed il limite esterno della sede stradale determinato secondo la normativa vigente (D.Lgs 285/92 – D.P.R. 495/92) ed in particolare modo secondo quanto stabilito dall'art. 27 L.R. 61/85.

**17) Distanza dai confini di zona (mt.) (Dz):**

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

**18) Volume lordo**

È il volume del solido emergente dal piano campagna. Si ottiene dal prodotto della superficie coperta (precedente punto 12) per l'altezza (punto 13)

**19) Volume netto** (schemi 4.1 – 4.2 allegati)

È il volume ottenuto detraendo dal volume lordo:

- a) le murature e i solai, comprese le murature divisorie;
- b) i portici ad uso pubblico;
- c) i vespai o solai aerati posti ad una quota non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.
- d) Le canne fumarie, gli extracorsa ascensori.

**Art. 11 – Tipologie di intervento**

**1. Gli interventi di trasformazione edilizio – urbanistica sono così definiti:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione ed ampliamento;
- demolizione;
- urbanizzazione;
- cambio di destinazione d'uso.

## **2. Definizione delle operazioni edilizie sull' esistente edificato.**

Al fine di una corretta comprensione ed interpretazione delle tipologie di intervento, si danno le seguenti definizioni:

### **- Demolizione delle superfetazioni.**

Superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che hanno deformato l'autenticità del fabbricato originario e comunque tali da non risultare conformi al linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

### **- Demolizione e asportazione.**

Le operazioni di demolizione e asportazione si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica sia poco rilevante o nulla.

### **- Consolidamento.**

E' il rafforzamento degli elementi costruttivi - in particolare strutturali -, deteriorati o lesionati.

Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva.

Nel caso di interventi di consolidamento in fabbricati dei centri storici, lo stesso deve interpretare e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

Nei casi di incipiente pericolo per le persone o le cose, il consolidamento e' comunque consentito nel rispetto delle norme vigenti.

### **- Riparazione.**

E' il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi per i quali non sia necessaria ammissibile o possibile la loro sostituzione totale.

Nel caso di intervento di riparazione in fabbricati dei centri storici e/o su elementi costruttivi originari la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

### **- Sostituzione totale/o parziale.**

E' l'asportazione con successiva rimessa in opera per intero (o in parte) di elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati di centri storici e quando si tratti di elementi od organismi sostituiti, la sostituzione deve essere conforme alla morfologia originaria.

### **- Installazione o applicazione.**

E' la messa in opera di elementi o organismi costruttivi.

Le operazioni di applicazione ed installazione di impianti tecnologici (idraulico - elettrico - riscaldamento) sono prioritarie nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **- Ripristino.**

E' qualsiasi operazione intesa a sostituire materiali, elementi e organismi costruttivi irrecuperabili con altri riprodotti con le stesse tecniche originali.

### **- Modifica di forma e/o dimensione.**

E' il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi o organismi costruttivi in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio.

Le modifiche debbono rispettare - ove ammesse - le proporzioni nei confronti degli elementi originari.

**- Modifica di posizione.**

E' il cambiamento di posto di elementi o organismi costruttivi per i quali non sia possibile o dal punto di vista strutturale o distributivo, la conservazione dell'impianto originario.

Gli articoli successivi (art.12 – 13 – 14 - 15) definiscono per ogni tipologia d'intervento le operazioni consentite, condizionanti e prioritarie.

Tali operazioni sono riassunte e integrate nell'abaco allegato al presente R.E. (All. A).

**Art. 12 - Manutenzione Ordinaria**

Sono opere di manutenzione ordinaria - ai sensi dell'art. 31lett. a) L. 457/78 - quelle che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- l'apertura o chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani;
- la riparazione delle gronde, dei pluviali, e delle canne fumarie;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la riparazione delle recinzioni.
- interventi di cui alla circolare Min. LL.PP. 1918/77 per aziende agricole ed edifici produttivi.

**Art. 13 - Manutenzione straordinaria.**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria - ai sensi dell'art. 31 lett. b) Legge 457/78 - le opere di modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strutturali degli edifici, ad una operazione sempre finalizzata allo scopo di conservare l'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, (nel qual caso si configurerebbe un intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia).

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari
- rifacimento del manto di copertura;
- la sostituzione degli infissi esterni;
- la tinteggiatura o partitura dei prospetti ;
- la modifica dei servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione di "programmi di disinquinamento degli scarichi idrici", già autorizzati ai sensi della legge, ed in genere tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

#### **Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo**

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lett.c), della L. 457/78, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio .

Rientrano nella categoria dei restauri i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o ripristino delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- b) il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i piazzali, i giardini, gli orti, i chiostrini;
- c) la ricostruzione, sulla base documentale e di analisi, delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) la eliminazione delle superfetazioni.

Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Rientrano nella categoria dei risanamenti conservativi i seguenti interventi:

- a) ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate e purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- c) ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

#### **Art. 15- Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto (ristrutturazione edilizia "pesante") o in parte (ristrutturazione edilizia "leggera") diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Eccettuato il caso di edifici di pregio - oggetto di tutela da leggi statali, regionali od altro -, o comunque a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione di parte dell'edificio, ma mai la demolizione totale.

La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.

### **Art. 16 - Nuova costruzione e ampliamento**

Si definisce “nuova costruzione” l’opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

L’ampliamento - che consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche - è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un’opera precaria.

### **Art. 17 - Demolizione**

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. .

### **Art. 18 - Ristrutturazione urbanistica**

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell’art. 31, lett.e), della L. 457/78, 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.

### **Art. 19 - Destinazione d’uso**

La destinazione d’uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea o un singolo immobile.

Le destinazioni d’uso, cui i beni immobili sono preposti, devono risultare compatibili con la classificazione di zona, con il grado di protezione attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.

Quest’ultimo determina pure le ipotesi in cui sono escluse modificazioni e quelle in cui è invece possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche con o senza opere a ciò preordinate.

Viene comunque escluso il cambio di destinazione in presenza di vincoli a ciò finalizzati.

Per quanto attiene l’immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d’uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, o in mancanza della stessa, dalla classificazione catastale attribuita, dall’organizzazione distributiva del fabbricato.

Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti destinazioni dell’uso degli immobili:

A) Residenziale: è qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione, comprendendo anche gli spazi di pertinenza (giardini, parco, posto macchina, ecc. ) .

In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (collegi, convitti, ecc. ) .

B) Produttivo: sono le strutture destinate ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

C) Turistico: sono .

- Le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agri-turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
- i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
- le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc) definite dalla L.R. 49/99;

- i rifugi alpini come definiti dalla L.R. 37/88.

D) Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o locali ove si svolge:

- commercio al minuto e all'ingrosso (DLgs 114/98 e L.R. 37/99)
- locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche e i club privati;
- locali per giochi, cure fisiche, palestre private, ecc;
- ambulatori medici e di analisi;
- chioschi ed edicole;
- studi professionali, agenzie ( immobiliari, di viaggi, di pubblicità ) ;
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese, comprese quelle di prestazione di servizi.

E) Rurale: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo.

F) Servizi: ..

- Campi ed impianti sportivi;
- discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
- le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;
- le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.I. 1444/68;
- opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi purché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

Salvo diversa previsione delle norme tecniche:

- a) gli usi turistici sono compatibili con la residenza;
- b) gli usi commerciali (commercio al minuto) e direzionali sono compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati e le discoteche;
- c) sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione del cosiddetto artigianato di servizio.

É riconosciuta la compatibilità tra la destinazione produttiva, la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo ( palestre, bowling, cinema, teatri, ecc. ).

Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazionali nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade (purché nei limiti delle quantità ammesse dal P.R.G.)

L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

Con il mutamento della destinazione d'uso, il titolare deve reperire le conseguenti aree a standard, a cui la concessione è subordinata, nonché dovrà essere versato il conguaglio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

**TITOLO III**  
**ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

**Capitolo I – Certificazioni e pareri**

**Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le disposizioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:
  - a) gli interventi ammissibili e i limiti parametrici e volumetrici;
  - b) le destinazioni d'uso ammissibili;
  - c) eventuali pareri o le autorizzazioni, nulla osta, certificazioni da acquisire;
2. Il Responsabile del Servizio, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati da presentare rispetto a quelli di cui al successivo art. 29.
3. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

**Art. 21 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
  - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (in particolare la planimetria catastale dello stesso);
  - b) lo stato d'uso attuale;
  - c) il titolo che giustifica la richiesta;
  - d) ..... (*stralciato in adeguamento alla D.G.R. 533/2003*)
  - e) il tipo di intervento;
  - f) il recapito.

**Art. 22 – Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni.**

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.  
Di tali atti l'interessato deve essere in possesso, contestualmente alla D.I.A.
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Responsabile del Servizio può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss.

della L. 241/90, e dal successivo art. 23 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

**Art. 23 – La Conferenza dei Servizi.**

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Responsabile del Servizio legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

**Capitolo II - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione**

**Art. 24 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e/o autorizzazione**

. L'istanza di concessione e/o autorizzazione edilizia può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile) il quale ha però diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione, i quali però (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile) hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- f) i titolari di diritto reali di servitù coattive o anche volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche, piste di sci, ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo il diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.
- g) dall'affittuario agrario secondo quanto disposto dalla legge 3.5.1982, n. 203.  
Tutti i soggetti elencati al punto a) e al punto f), per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda probante documentazione o certificazione (contratto redatto e trascritto, nota di trascrizione, certificato notarile, ecc.). Può inoltre presentare domanda di concessione e/o autorizzazione il locatario, solo però per la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 1577 del Codice.
- h) Il locatario per ottenere la concessione nei limiti del proprio diritto, deve presentare insieme alla domanda il contratto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o titolo equipollente.

Può ancora richiedere la concessione o autorizzazione edilizia:

- i) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario.  
Per dimostrare il proprio titolo tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- l) i titolari di diritti derivanti di provvedimenti autoritativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficio;
  - l'assegnatario di terre incolte (D.L.L. 19 ottobre 1944, n. 279);
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimenti amministrativi o per sentenza;



- il concessionario di miniere, beni demaniali, di cave e torbiere;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare d'urgenza a norma dell'art. 700 del Codice Civile di procedura.
- m) - i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
- il tutore, (che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo).

Per tutti i soggetti elencati ai punti l) ed m), il documento deve attestare il titolo e le copie autenticate del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegate alla domanda di concessione.

Gli Enti, le Società, ecc. debbono richiedere la concessione tramite i loro organi individuali rappresentativi che hanno titolo al godimento dell'immobile in questione.

Le aziende erogatrici di servizi pubblici (Enel, Telecom, ecc.), qualora non siano proprietari delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e dell'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

#### **Art. 25 - Competenza professionale nella redazione dei progetti**

I progetti per le singole opere dovranno risultare redatti e sottoscritti da tecnici iscritti ai rispettivi ordini professionali ed abilitati alla progettazione delle opere stesse, con rispetto di quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di limiti della competenza professionale, ai fini della progettazione.

Da quanto sopra deriva che i progetti che risultano redatti da tecnici non abilitati alla progettazione dell'opera di cui trattasi, non verranno presi in esame e la relativa domanda verrà respinta.

#### **Art. 26 - Domande di concessione o autorizzazione: forma-contenuto**

- 1) Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:
- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
  - b) individuazione catastale dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
  - c) indicazione del progettista e suo domicilio;
  - d) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti e dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
  - e) dichiarazione sottoscritta del progettista attestante la regolarità e la conformità della domanda e degli elaborati con particolare riferimento agli edifici esistenti;
  - f) eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
  - g) eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione, sarà inviata nella residenza del richiedente;
  - h) elenco degli allegati;
  - i) data e sottoscrizione del richiedente o del progettista.
- 2) Alla domanda devono essere allegati:
- la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
  - gli elaborati tecnici debitamente firmati dal richiedente e dal progettista. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune;
  - le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici comproprietari o proprietari confinanti, ecc.), o la copia della relativa domanda;
  - eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.
  - eventuali copie di ricevuta di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi e regolamenti

- 3) In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.
- 4) In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale viene pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

#### **Art. 27 – Asseverazione**

Il progettista deve asseverare, oltre al rispetto di quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica:

- la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- la conformità alla normativa urbanistico.edilizia ed igienico-costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
- la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi .

#### **Art. 28 - Progetto preventivo**

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.

A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale, firmati da tecnici abilitati o dal richiedente.

Il parere della Commissione edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

Il parere preventivo non è comunque vincolante per il rilascio della concessione edilizia.

#### **Art. 29 - Norme per la presentazione dei progetti**

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli organismi comunali, nonché ulteriori due copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona comunque vincolata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- b) estratto del P.R.G.;
- c) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste, i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n.46.

A) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:

- a) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti. Per interventi minori le due planimetrie (punti b e c) possono essere unificate;
- d) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura.  
Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'illuminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.  
Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- e) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- f) almeno due sezioni verticali quotate (di cui almeno una sulle scale), in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante, riferite a capisaldi;
- g) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- h) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- i) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- l) dati metrici completi del progetto con schema planivolumetrico (calcolo in particolare delle superfici nette, dei volumi netti e lordi).

Per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti d), e), f) e g) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato, anche se di altra proprietà.

B) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:

- a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla D. Lgs. 490/99 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

C) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

- a) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
  - b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
  - c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - d) l'indicazione dei materiali impiegati.
- D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere:
- a) planimetria quotata, in scala 1:500;
  - b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
  - c) indicazione di materiali e di colori;
  - d) documentazione fotografica.
- E) Per le opere di urbanizzazione:
- a) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
  - c) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
  - d) capitolato speciale.
- F) Per le mostre e i depositi:
- a) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- G) Per le demolizioni:
- a) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
  - b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- H) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
- a) - relazione tecnica descrittiva
  - b) - planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - c) - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- I) Per varianti a progetti approvati:
- a) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche
- L) Per la installazione di impianti ripetitori:  
Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Responsabile del Servizio allegando i seguenti elaborati:
- a) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
  - b) una serie, in scala 1:2000, passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;

- c) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e l'altezza da terra;
- d) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.
- e) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

- M) Per gli interventi urbanistici preventivi: (P. di L. – P. di R. – P.P. ecc.)
- a) - Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge (Arrt. 12 – 13 – 14 – 15 – 16 L.R. 61/85).  
In mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Sindaco in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

### **Art. 30 - Istruttoria sulla domanda**

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del Comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 26 e 29 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S.. Il Responsabile del Servizio può richiedere per una sola volta documenti integrativi. In questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali dettagliate modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto o agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Responsabile del Servizio inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

### **Art. 31 - Pareri, visti, nulla osta di altri Enti**

Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, è consentito all'interessato titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile del Servizio o prima dell'inizio dei lavori.

Il richiedente può allegare alla domanda di autorizzazione i pareri di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti, le quali devono esprimere, nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, il parere, il nulla osta, l'autorizzazione di competenza.

Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune può prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per l'autorizzazione su beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 390/99.

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.

Spetta infatti esclusivamente all'interessato, cui sarà notificato il parere dell'Amministrazione Pubblica, richiedere il ritiro della domanda agli atti.

### **Art. 32 - Decisioni del Responsabile del Servizio**

La decisione del Responsabile del Servizio sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o di sospensione.

Quando accoglie la domanda, nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione scritta, anche in documento separato dal proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda, quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

Nel provvedimento sindacale possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

La concessione per la costruzione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonché per la realizzazione degli accessi che siano descritti nelle tavole di progetto.

### **Art. - 33 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia**

L'atto di concessione o di autorizzazione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

L'atto di concessione o autorizzazione deve quindi contenere:

- l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto; che a parte vengono elencate intendendosi allegate alla concessione o autorizzazione edilizia;
- il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'immobile concessionato o autorizzato;
- gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini, entro i quali il parere doveva essere espresso;
- i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile del Servizio per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione o di autorizzazione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate o autorizzate giustifichino il ritardo;
- l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi: pertanto la stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo va fatta prima del rilascio della concessione.

Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente settore (ufficio) degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

La concessione o l'autorizzazione legittima il titolare ad iniziare i lavori nel termine di un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine la concessione o autorizzazione decade.

Se il titolare nei termini non esegue o non completi l'opera deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tali formalità.

Qualora su un intervento unitario venisse richiesto il rilascio della concessione edilizia, per una parte di esso o stralcio, questa potrà essere rilasciata unicamente affinché lo stralcio risulti funzionale in ogni sua parte, comprese le opere di urbanizzazione.

#### **Art. - 34 - Rilascio della concessione o autorizzazione**

1. La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa nei tempi e nei modi di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e dall'art. 4 del D. Lgs. 398/93, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.
2. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.
3. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento, indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.
4. Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.
5. La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento del Responsabile del servizio.
7. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e, dal momento del loro subentro, diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori, essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

### **Capitolo III - Onerosità delle concessioni**

#### **Art. 35 - Contributi di concessione**

Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Comunale di determinazione del contributo stesso.

L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

Sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione .

#### **Art. 36 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione**

1. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può, comunque, essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti sull'area di proprietà o in aree adiacenti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Responsabile del Servizio provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con l'obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria.

#### **Art. 37 - Oneri per cambio di destinazione**

1. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.  
Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27 gennaio 1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione.
2. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio dei contributi di concessione.
3. I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.
4. E' considerata cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

#### **Capitolo IV - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni**

##### **Art. - 38 - Decadenza della concessione o autorizzazione**

1. La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione
2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.



3. Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio, da notificare all'interessato.
5. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate, a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali.

**Art. 39 - Annullamento della concessione o della autorizzazione**

1. La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.
2. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 7.8.1990, n. 241, il Responsabile del Servizio deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile del Servizio, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione dello stato di fatto nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

**Art. 40 – Poteri eccezionali**

1. Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile del Servizio ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e comunque di quanto possa deturpare l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza, il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

**Art. 41 – Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, per le distanze dai confini, per le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

**TITOLO IV  
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'**

**Capitolo I - Inizio dei lavori**

**Art. 42 - Attività preliminari all'inizio dei lavori**

- 1) Prima di dare inizio alle opere, il titolare della concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività, deve:
  - a) comunicare al Responsabile del Servizio i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, (qualora non vi abbiano già provveduto gli stessi con apposita sottoscrizione);
  - b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo – se prescritto - il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
  - c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
    - la natura dell'intervento;
    - il nome del progettista, del Direttore dei lavori, del calculatore opere in c.a., dell'assuntore dei lavori edili e degli impianti di cui alle leggi 46/90 e 10/91, nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96;
    - il titolare dell'atto autorizzativo e gli estremi dello stesso;
    - la data di inizio dei lavori.
  - d) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia (sempre che siano prescritte):
    - la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato e dell'impiantistica, sottoscritta dal committente e dal Progettista, ove necessaria;
    - copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
    - ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
2. In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile del Servizio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.
3. Vanno altresì comunicati preliminarmente tutti i cambiamenti intervenuti nel corso dei lavori.

**Art. 43 - Direttore dei lavori**

1. Il direttore dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.
2. La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.
3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del Servizio dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 della L. 47/85.

**Art. 44 - Conduzione del cantiere**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D. Lgs. 626/94.

2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed esser costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio tecnico del Comune.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisionali (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.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nel successivo articolo 45 e seguenti.

#### **Art. 45 - Punti di linea e di livello**

1. Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua il sopralluogo entro 10 giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con il committente, il direttore dei lavori ed il responsabile dell'impresa costruttrice, un verbale che richiama i grafici approvati e diventa parte integrante della concessione edilizia.
3. Il privato può dare avvio ai lavori, comunicando al settore (ufficio) comunale competente, l'effettivo inizio, decorsi i 10 giorni, entro i quali il Comune deve effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente, redigendo in contraddittorio con le parti, il relativo verbale.
4. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
5. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.
6. Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

#### **Art. 46 - Inizio e termine dei lavori**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile del Servizio le date di inizio e di ultimazione dei lavori, sei giorni prima del giorno di inizio e sei giorni dopo la data di ultimazione.

2. In mancanza di tali dichiarazioni, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o autorizzazione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera, redatto dal direttore dei lavori.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

#### **Art. 47 - Esecuzione delle opere**

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento del Responsabile del Servizio.
2. Ogni variante deve essere preventivamente assentita, ad eccezione delle variazioni previste dalle Leggi vigenti e dal presente R.E. non soggette a richiesta o denuncia.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile del Servizio in particolare sulle cause del crollo.
4. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato, impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

### **Capitolo II - Controlli e provvedimenti repressivi**

#### **Art. 48 - Visite di controllo**

1. Il Responsabile del Servizio esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.
2. Le visite ai cantieri possono avere luogo anche senza preavviso alla ditta interessata, la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
3. Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni, sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Responsabile del Servizio e alla Autorità giudiziaria.
4. Il Responsabile del Servizio potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e l'assistenza della Forza Pubblica.
5. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

#### **Art. 49 - Ordinanza di sospensione dei lavori**

1. Il Responsabile del Servizio ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o l' accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 42;
  - b) esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
  - c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione, nonché alle disposizioni impartite con verbale di inizio dei lavori;
  - d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
  - e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio: deve quindi essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.
  3. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, il Responsabile del servizio può consentire la ripresa dei lavori autorizzati, con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
  4. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile del Servizio può apporre i sigilli al cantiere.
  5. Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione avrà efficacia fino all'adempimento delle attività prescritte.
  6. L'ordinanza di sospensione va emessa entro 15 giorni dall'accertamento. Va notificata nelle forme previste dal Codice di procedura civile. Entro 60 gg. dall'ordinanza di sospensione dei lavori, il Responsabile del servizio emette il provvedimento definitivo.

#### **Art. 50 - Provvedimenti per opere abusive**

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, il Responsabile del Servizio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione (art. 91 e seguenti L.R. 61/85 e legge 662/96) previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire. Il relativo rapporto è trasmesso alla competente Autorità Giudiziaria.
2. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.
3. La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.
4. Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

#### **Art. 51 - Ultimazione lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile del Servizio utilizzando i modelli predisposti dal Comune.
2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità e agibilità sono i seguenti:
  - a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; (D.P.R. 425/94 art. 4) e il rispetto delle norme relative alla ventilazione e aerazione dei locali;
  - b) certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato od a struttura metallica; (Leggi 1086/71 e L. 64/74);
  - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali, ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune (L. 10/91);

- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
  - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
  - f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie.
3. Nei casi in cui sia necessario, vanno allegati:
- a) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai Vigili del Fuoco;
  - b) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'immobile richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e D.P.R. 503/96 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - c) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

### **Capitolo III - Certificato d'uso**

#### **Art. 52 - Certificato di abitabilità / Agibilità**

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile del Servizio o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.
2. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:
  - ricostruzione;
  - ampliamento e/o sopraelevazione;
  - restauro e ristrutturazione edilizia;
  - cambio di destinazione d'uso.
3. Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile del Servizio o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata. Esso certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.
4. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
5. L'Ufficio Tecnico comunale competente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 51 precedente, nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.
6. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesta per una volta l'integrazione della documentazione.
7. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del Responsabile del servizio competente, l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui all'art. 51. Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile., (D.P.R. 425/94)
8. La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici, che, ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85, devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.
9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di denuncia e relativo

nulla osta del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, in ordine al rispetto della normativa particolare alla specifica attività.

10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'ULSS che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie. Spetta comunque al Responsabile del Servizio il rilascio di idoneo provvedimento autorizzatorio.

**Art. 53 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità**

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile del Servizio che, acquisito il parere del settore Igiene pubblica dell'ULSS e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra una o più condizioni di seguito elencate:.
2. Per le abitazioni esistenti devono ricorrere almeno uno (o più di una) delle seguenti situazioni:
  - rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
    - la mancanza di acqua corrente;
    - la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
    - la mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
  - rispetto all'utilizzo dei locali:
    - non ci sia un ricambio d'aria sufficiente
    - ci siano altezze medie dei locali inferiori a m. 2,20
    - si riscontri una superficie inferiore a metri quadrati 28 per alloggio occupato da una persona e a metri quadrati 38 per due persone (D.M. 5 luglio 1975);
  - rispetto alla destinazione d'uso dei locali:
    - siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box, ecc.;
  - rispetto a situazioni di pericolo:
    - quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali ecc. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.
3. Per le strutture produttive: la dichiarazione di non agibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.
4. La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità comporta per il Responsabile del Servizio l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.
5. I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di concessione.
6. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.
7. Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza concessione o in totale difformità rispetto al progetto approvato e che siano in contrasto con vigente strumento urbanistico.

**TITOLO V**  
**LA COMMISSIONE EDILIZIA – IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Art. 54 - Composizione e costituzione**

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di tre, dal Consiglio Comunale, ed è integrata da due membri esperti in beni ambientali ai sensi della L.R. n. 63 del 31 ottobre 1994, sempre eletti dal Consiglio comunale.  
Sono membri di diritto:  
    il Sindaco o un suo delegato;  
    il Responsabile del Servizio , o un suo delegato.
2. I tre membri eletti e i due membri esperti in beni ambientali sono nominati dal Consiglio Comunale, con due distinte votazioni.  
La prima votazione per le nomine dei tre membri, la seconda per la nomina dei due membri esperti in beni ambientali.  
La prima votazione dovrà essere effettuata con voto limitato ad uno, assicurando almeno un componente indicato dalla minoranza.
3. Almeno un terzo dei componenti deve essere residente nel Comune.
4. Durano in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio comunale che l'ha nominato, e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.
5. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità e astensione , si applicano le disposizioni previste per i consiglieri comunali, in particolare:  
i membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
6. La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario un impiegato a ciò preposto dal Responsabile del Servizio che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta.  
Le riunioni e il funzionamento della Commissione Edilizia sono disciplinati dal Regolamento 12 febbraio 1911, n. 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. n. 383 del 1934, in quanto applicabili.
7. Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

**Art. 55 - Attribuzioni**

1. La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'Ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico; riserva attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori; verifica le destinazioni d'uso previste e la fruibilità del progetto, per quanto attiene l'eliminazione o la riduzione delle barriere architettoniche.
2. La Commissione edilizia può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto precedente.

**Art. 56 – Competenze**



1. La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le pratiche proposte dai soggetti legittimati che richiedono al Responsabile del Servizio il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.
2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione Edilizia:
  - le varianti a concessioni o autorizzazioni già rilasciate;
  - le proposte di annullamento di concessioni o autorizzazioni anche tacitamente assentite;
  - le determinazioni su opere abusive;
  - gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Alla Commissione Edilizia possono essere richiesti pareri:
  - in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
  - alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio.
4. La Commissione Edilizia, integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente, esprime pareri obbligatori in merito a:
  - autorizzazioni ai sensi del D. Lgs. 490/99 e della legge 431/85 per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
  - alla determinazione dell'indennità prevista dal D. Lgs. 490/99 (ex art. 15 L. 1497/39), sia nell'ipotesi di danno ambientale, come per il solo profitto conseguito;
  - interventi su fabbricati di pregio, assoggettati dal P.R.G. a specifici gradi di protezione.
5. La Commissione edilizia esprime altresì pareri vincolanti in ordine alla restituzione in pristino o demolizione di interventi abusivi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo su immobili non vincolati compresi nella zona omogenea di tipo "A".

#### **Art. 57 - Regolamentazione interna**

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.  
Il Responsabile del Servizio predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia Integrata.  
L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione, precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente.
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.  
Le riunioni non sono pubbliche.  
Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame.  
La Commissione edilizia può svolgere sopralluoghi, se dai componenti è richiesto e risulta utile un più approfondito esame dell'opera per la quale è richiesto il parere.
3. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.
4. Nelle ipotesi in cui opera la Commissione edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presenti entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.  
La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.  
I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.
5. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.  
Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, ex art. 151 D. Lgs. 490/99, che il Responsabile del Servizio trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

6. I pareri sono sottoscritti da tutti i membri della Commissione edilizia e dal Segretario.
7. La Commissione comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni. Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità. La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta indicando gli argomenti da trattare. L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata. Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Responsabile del Servizio, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente. Se lo ritiene opportuno, la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi. Il Presidente può incaricare uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

**Art. 58 – Il Responsabile del Servizio**

1. Il Responsabile del Servizio è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97.
2. In particolare al Responsabile del Servizio competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza. In particolare spetta al Responsabile del Servizio:
  - a) l'individuazione dei dipendenti responsabili del procedimento;
  - b) il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
  - c) l'emanazione dei provvedimenti connessi all'esecuzione e al controllo delle opere di trasformazione del territorio;
  - d) la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
  - e) la valutazione se il progetto è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia;
  - f) la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi;
  - g) l'invio dei pareri della Commissione Edilizia Integrata, alla Soprintendenza competente;
  - h) ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.

## TITOLO VI REQUISITI DEGLI AMBIENTI

### Cap. I – Requisiti degli spazi e locali interni.

#### **Art. 59- Classificazione dei locali.**

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:
  - soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
  - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
  - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre;
  - laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavori, cucine collettive;
  - parti di garages non destinate solo al posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
  
2. Sono considerati locali non abitabili quelli la cui permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:
  - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cucette o camere di cottura, con una superficie massima di mq. 6.00;
  - archivi in genere, garages, magazzini, depositi;
  - scale che collegano più di due piani;
  - corridoi e disimpegni;
  - magazzini, cantine, ripostigli e depositi in genere;
  - garages di solo posteggio;
  - salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - lavanderie, stenditoi e legnaie;
  - locali interrati o seminterrati ( taverna o simili).
  
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia.

#### **Art. 60 - Parametri abitativi**

Ogni alloggio deve avere almeno una camera da letto, un soggiorno ed un servizio. (D.M. 5.7.1975)

Fatte salve eventuali norme contenute nelle N.T.A. relative al rispetto dei gradi di protezione apposti sui singoli fabbricati, in ogni abitazione deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone; la misura del lato minore non può essere inferiore a due metri.

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

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 32 se per una persona e mq. 45 se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 15.

Lo spazio ad autorimessa in caso di ristrutturazione può essere ricavato in spazi privati all'aperto, ove non sia altrimenti possibile ricavarli all'interno del fabbricato.

### **Art. 61 - Locali abitabili**

Fatte salve le norme di affinamento contenute nelle “Norme tecniche di attuazione” del P.R.G. relativamente alle singole zone omogenee e ai singoli gradi di protezione, i locali di abitazione permanente di cui al precedente art. 59 devono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno mq. 9.00 con la larghezza minima di ml. 2.00;
- altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70 (riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli) per le nuove edificazioni, salvo diverse disposizioni contenute nelle “Norme tecniche di attuazione” del P.R.G. relativo alle singole zone e per gli edifici di particolare pregio architettonico (criteri ex D.M. Sanità 9/6/1999);
- superficie d’illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l’esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del locale.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali. In particolare, negli alloggi preesistenti e per: loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici, altezze e formetrie preesistenti, nonché l’eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l’introduzione di isolamenti termici o acustici previo parere favorevole del Responsabile del S.I.P. dell’U.L.S.S.

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l’intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Nel caso di soppalchi, le altezze interne non devono essere inferiori mediamente a m. 2.40, con un minimo di m. 1.80, per poter essere abitabili.

La cucina oltre che di finestra, deve essere dotata di canna di esalazione ed eventualmente anche di canna fumaria (che deve terminare oltre il colmo del tetto).

Inoltre, l’angolo – cottura deve essere ventilato naturalmente da un foro di almeno 100 centimetri-quadri (posto a filo del pavimento) per poter favorire la combustione ed assicurare una sufficiente quantità di ossigeno presente nel locale stesso (Norme UNI – C.I.G. n. 7129/’92 punto 3.4 e successive modifiche e/o integrazioni).

L’eventuale angolo-cottura presente nel soggiorno deve essere ampiamente aperto verso lo stesso e munito di canna di esalazione indipendente prolungata sin sopra il tetto .

Ai sensi della legge n. 257 del 27.03.1992 si fa divieto di utilizzo del “cemento-amianto”, in particolare di : lastre di amianto piane o ondulate, tubi in amianto, canalizzazioni e contenitori per il trasporto e lo stoccaggio di fluidi, ad uso civile e industriale.

### **Art. 62 - Locali ad uso collettivo**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- ✓ l’illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- ✓ l’aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale;
- ✓ deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d’aria adeguato all’uso del locale, con un minimo di 5 ricambi ora;

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l’altezza minima di ml. 3.00. Per i negozi alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un’altezza minima di ml. 2.20.

Per i piani terra è prescritta l’altezza minima di m. 3.00, riducibile a m. 2.70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.

Questi ultimi per essere agibili, devono avere un'altezza minima di m. 2.00.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle Leggi e Regolamenti vigenti. (D.M. Sanità 9/6/99 circolare Reg. n. 13 del 1 luglio 1997).

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

#### **Art. 63 - Locali per i servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.50, con larghezza minima di mt. 1.40;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2.00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici, ad eccezione della cucina e/o stanza da pranzo e dal soggiorno.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati, i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.00 e potranno essere aerati artificialmente.

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

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;  
Tale sistema di aerazione artificiale sarà costituito da una condotta di esalazione sfociante sul tetto, munita di elettro-aspiratore con accensione comandata dall'interruttore della luce elettrica adeguatamente temporizzata per assicurare i ricambi di aria per ogni utilizzo.  
Eventuali soluzioni alternative devono essere approvate dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica.
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente distinta ventilazione primaria e secondaria.
- c) E' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera (vedi Norme UNI - C.I.G. n. 7129/'92 e successive modifiche e/o integrazioni) nei servizi-igienici e/o stanze da bagno.  
I vasi di latrina devono essere forniti di chiusura idraulica permanente e di apparecchi di cacciata d'acqua di portata adeguata e di sistema di ventilazione del sifone.  
Nei servizi- igienici collocati in locali a tetto non piano, gli accessori dovranno essere collocati in modo tale che non conseguano danni alle persone che ne usufruiscono.

#### **Art. 64 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1.00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad un stesso alloggio è ammessa la larghezza minima di mt. 0,90. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/5 di quella del vano scale.

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

In tutti i fabbricati con più di tre livelli (fuori terra o non), deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota anche inferiore a ml. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00. Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

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

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### **Art. 65 - Corridoi e disimpegni**

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

L'altezza minima è fissata a ml. 2.40.

La larghezza minima è fissata in ml. 1.00.

Per i locali di uso collettivo la larghezza minima è fissata in mt. 1.50 e l'altezza minima in mt. 2.70.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

#### **Art. 66 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati**

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.20 ed essere aerati, anche mediante bocche di lupo di superficie pari almeno a 1/12 della superficie di pavimento.

I locali nei piani seminterrati o interrati, se adibiti ad attività o aperti al pubblico, devono avere gli stessi requisiti dei locali al piano terreno.

Essi non possono mai essere adibiti ad uso abitazione, anche se preesistente.

L'uso dei sotterranei per abitazione diurna, come cucine, forni, laboratori, uffici, magazzini di vendita, servizi e simili, sarà concessa purchè venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione.

I locali sotterranei nei quali si svolgono attività che producono odori, esalazioni, ecc., devono essere forniti di opportune canne di sfiato, prolungate fin sopra il tetto dell'edificio.

#### **Art. 67 - Edifici rurali**

Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricole sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o comunque in diretta comunicazione con locali a destinazione produttiva o di annesso agricolo.

#### **Art. 68 - Impianti a servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili.

Debbono comunque essere rispettate le distanze ex DGR 7949/89, così come integrate dalle N.T.A.

Il Responsabile del Servizio, sentito il settore di Igiene Pubblica dell'ULSS, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Depositi e ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, sono permessi solo in aperta campagna, purché provvisori e limitati ai bisogni del podere.

Per gli allevamenti intensivi si richiamano le disposizioni della L.R. n. 24 del 05 marzo 1985 e della D.G.R. 7949/89, così come affinate e integrate nelle N.T.A.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di osservare le distanze di natura igienico-sanitaria per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche atte ad evitare inconvenienti igienico sanitari.

Gli impianti tecnologici fissi, quali silos per foraggio o altro, devono essere posti a non meno di mt. 5.00 dal confine di proprietà.

#### **Art. 69 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e i laboratori in genere devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento.

Per questi immobili, sono considerati locali abitabili, i locali definiti tali dal presente Regolamento.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della legislazione in materia. In particolar modo dovrà essere garantito un servizio igienico e una doccia ogni 10 operai.

#### **Art. 70 - Rifornimento idrico**

Gli edifici, a qualsiasi uso adibiti, devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta, in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia e il Responsabile di settore U.L.S.S., può imporre la realizzazione di tale impianto, sia nel caso di nuove costruzioni, che di interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tale uso dai competenti organi dell'ULS, ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91.

Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con inerti (sabbia o ghiaia) fino al livello del suolo.

#### **Art. 71 – Condizionamento: caratteri generali degli impianti**

1) Gli impianti di condizionamento dell'aria - generalmente - devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura compresa tra 19 – 21° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;

- c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
- 2) Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
  - 3) Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma a livello della copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
  - 4) La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### **Art. 72 – Installazione di apparecchi a combustione**

- 1. Nei locali degli alloggi, ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso d'aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq./per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. E secondo quanto indicato dalle norme UNI-CIG.
- 2. Nei locali, ove non vi sia aerazione naturale continua, è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Sono fatte salve le norme del precedente art. 63/c.
- 3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. – s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e che provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

#### **Art. 73 – Impianto elettrico**

- 1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990 n. 46 ed al D.P.R. 477/91.
- 2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **CAP. II Caratteristiche degli spazi scoperti**

#### **Art. 74 - Definizione di particolari elementi architettonici**



Si danno le seguenti definizioni:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, e tale che il rapporto tra l'area del cortile e l'area delle pareti che la circondano non sia superiore a 1/5. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calcolo;
- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

#### **Art. 75 - Cortile e lastrici solari**

I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma della superficie dei muri che li rinchiudono (misurandosi le altezze da terra, anche nel caso di cortili aperti da vetri).

La superficie del cortile deve considerarsi al netto da quella delle proiezioni orizzontali dei balconi di poggioli, purchè la somma di queste proiezioni non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Ove l'area di un cortile appartenga a diverse proprietà, tutte le parti che lo compongono devono essere vincolate a tale destinazione con convenzione da stipularsi tra i rispettivi proprietari a loro spese, per atto pubblico da trascriversi. Al Comune spetterà copia legale dell'atto stesso, con la prova dell'avvenuta trascrizione.

Resta vietata la fabbricazione nei cortili di qualsiasi costruzione provvisoria o stabile, comprese le recinzioni.

Per i cortili di forma oblunga, nella superficie non verrà computata una lunghezza superiore al doppio della larghezza; in quelli che (a motivo dei salienti formati dal loro perimetro) hanno per superficie un aggregato di parecchie aree, saranno considerati utili solo quelle porzioni la cui profondità non superi la propria larghezza, trascurandosi il di più.

Il suolo dei cortili, anche nelle case esistenti, deve essere sistemato e pavimentato in modo da assicurare lo scolo delle acque.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo e - comunque - debbono comunicare verso l'esterno con un passo carraio.

Devono inoltre avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

#### **Art. 76 - Chiostrine**

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve iscrivere un cerchio almeno del diametro di ml. 3.00.

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

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

**Art. 77 - Cavedi o pozzi di luce**

La costruzione di cavedi è ammessa solo ed esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, anticamere e corridoi di disimpegno.

Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a

<b>Altezza</b>	<b>Area</b>	<b>lato minore</b>	<b>Diametro</b>
Fino a 6,50	mq. 9,00	2,50	3,00
Oltre mt. 6,50 fino a mt. 12	mq. 15	3,00	5,00

L'altezza si misura dal piano del pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio.

Qualora si voglia coprire un cavedio con lucernari a vetro, bisogna lasciargli, alla sommità, un'apertura libera verticale, pari all'area del cavedio stesso.

A giudizio dell'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, potranno essere ridotte le aree dei cavedi a servizio esclusivo di latrine e bagni annessi a singole camere d'albergo, ossia qualora la circolazione dell'aria sia garantita da aperture sul piano di base o da aerazione meccanica.

## TITOLO VII - INTERVENTI EDILIZI

### **Art. 78 - Intervento edilizio diretto**

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo, il Responsabile del Servizio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.

Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.

Nel caso il P.R.G. indichi Unità Minime di Intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona o gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Nel caso non si raggiunga il 75%, debbono comunque essere corrisposti gli oneri relativi a tale percentuale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione.

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

Quando è consentito l'intervento edilizio diretto, ma il P.R.G. determina solo l'indice di edificabilità territoriale, l'indice fondiario sarà determinato aumentando del 20% i valori dell'indice territoriale.

### **Art. 79 - Interventi su edifici esistenti**

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale delle N.T.A., possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona.

E' consentita la demolizione-ricostruzione fino alla conservazione dei preesistenti parametri ed indici, salvo che ciò non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, solo se viene prevista una destinazione conforme a quella di zona.

La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

Gli edifici rurali e/o loro parti non più funzionali alla conduzione del fondo, individuati dal P.R.G., potranno essere riutilizzati con nuova destinazione.

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985 e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

### **Art. 80 – Sottotetti**

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti e ammassa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio e le tipologie della zona.

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2.70 a partire da un'altezza minima di mt. 1.60 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc.

In mancanza dei requisiti di abitabilità, si considera agibile la porzione di sottotetto avente una altezza media di mt. 1.60 a partire da un'altezza minima di mt. 1.00. Se tale parte non è materialmente separata da quella abitabile, ai fini degli oneri viene valutato l'intero volume come agibile.

In ogni caso l'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa in muratura se adiacente ad altra porzione abitabile o agibile.

I sottotetti di edifici esistenti possono essere recuperati a fini abitativi o di accessori, anche in deroga agli indici di edificabilità, qualora abbiano già le dimensioni minime di cui al presente articolo.

E' consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale e comunque purché abbiano una superficie di fronte non superiore a mq. 1,20 e nel limite di uno per unità abitativa.

### **Art. 81 - Elementi che sporgono dalla facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

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

1. fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 20;
2. oltre i ml. 5.00 di altezza gli aggetti sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1.20.
3. Sono consentiti aggetti anche per altezze fino a 3,00 mt. a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.
4. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato comunque ogni oggetto sull'area stradale che superi i 10 cm.
5. E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2.20. La proiezione della sporgenza massima deve comunque rientrare almeno di 50 cm. rispetto al filo esterno del marciapiede.
6. Può essere vietato collocare tende quando arrechino ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
7. Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.
8. Il Comune ha facoltà di disciplinare la materia con regolamento ove situazioni di tutela, di visibilità e di decoro richiedano una attenzione particolare.
9. Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro infisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti per gli aggetti.
10. Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale.
11. I serramenti prospicienti spazi aperti al pubblico ad altezza inferiore a mt. 4.50 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
12. In caso di prospicienza su spazi pubblici le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato.

Sono comunque fatte salve disposizioni più restrittive dettate dalle N.T.A. in relazione al rispetto delle tipologie storiche delle singole Z.T.O.

### **Art. 82 - Scale esterne**

Le scale esterne non sono ammesse.

Sono ammesse solo le scale di sicurezza, prescritte dalla legislazione vigente.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dalle N.T.A.

### **Art. 83 - Portici e marciapiedi**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

L'ampiezza dei portici nei nuovi fabbricati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00. Sono fatte salve misure diverse previste dallo strumento attuativo ovvero del rispetto di tipologie storiche consolidate nelle singole Z.T.O.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile del Servizio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

I porticati descritti nelle tavole di P.R.G. sono indicativi ed eventualmente da realizzare sul solo fronte del fabbricato prospiciente spazi di pubblico transito.

#### **Art. 84 - Costruzioni interrato**

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno, che deve rispettare l'andamento naturale, con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso ed avere altezza minima non inferiore a mt. 2.20.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. E' in ogni caso vietata la residenza; mentre sono ammesse le destinazioni produttive, commerciali e di servizio purché ne esistano i requisiti igienico - sanitari prescritti.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.

Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; non sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade: debbono garantire, in ogni caso, la sicurezza della transitabilità di qualsiasi componente di traffico ammessa sulla strada stessa.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aerazione e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5.00 m. dal ciglio strada deve essere orizzontale; nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

Le costruzioni interrato vengono realizzate a rischio e nessuna responsabilità o onere può essere addebitato all'Amministrazione Comunale, qualora le stesse fossero oggetto di infiltrazioni o allagamenti a qualsiasi fatto imputabili.

Sono fatte salve eventuali norme puntuali più restrittive contenute nelle N.T.A.

#### **Art. 85 - Autorimesse, locali accessori e pertinenziali**

Nell'ambito degli spazi per parcheggio (L. 122/89), in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina all'interno del fabbricato con propria superficie utile non inferiore a mq 15,00.

Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale.

Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico - compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza o all'interno dell'edificio principale già esistente.

In eccezione agli indici di edificabilità è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti,

ovvero non raggiungano le dimensioni di cui al comma seguente, o sprovviste e comunque tali che – a giudizio della C.E.: - non possono essere ricavati locali ad autorimesse all'interno del sedime esistente. Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di 5.00 m. tra fabbricati purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2.40 e superficie utile compresa tra un minimo di 12.00 mq e un massimo di 20.00 mq. Devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche superfetazioni o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario. Nel caso di terreno in pendenza, tali costruzioni dovranno essere – possibilmente – interrato.

E' inoltre consentita, in eccezione agli indici di edificabilità, la realizzazione di strutture accessorie o pertinenziali, quali pompeiane, pergolati, gazebo, chioschi da giardino e simili purché si uniformino alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale nel limite massimo di uno per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) pompeiane, pergolati e gazebi: superficie massima lorda di pianta mq. 15.00, travature superiore perfettamente orizzontali e privi di qualsiasi elemento di copertura, altezza massima mt. 2.50, distanza dalla strada mt. 3.00 e in allineamento con il fabbricato esistente, distanza dai confini mt. 1.50 salvo accordi tra confinanti;
- b) prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie e arredo da giardino: superficie massima mq. 6.00, altezza massima mt. 2.50 al colmo, distanza dalla strada ml. 5.00, distanza dai confini ml. 1.50, salvo accordo tra confinanti.

Il rilascio della concessione o autorizzazione di tutti i fabbricati e strutture accessorie e pertinenziali del presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo perpetuo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

#### **Art. 86 - Costruzioni di pubblica utilità**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali dell'area.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

Debbono comunque disporre di area propria recintata e debbono rispettare una distanza dai confini di almeno mt. 1.50.

#### **Art. 87 - Movimenti di terra e muri di contenimento**

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di m. 1.50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2.00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

#### **Art. 88 - Recinzioni**

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi, nonché le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone

residenziali e agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1.20 ml. di cui la parte cieca non può superare m.1.00. Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 2.00 ml, ed essere interamente opache per le parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa.

Nel caso di recinzioni realizzate in muratura con tipologia tradizionale può essere consentita un'altezza massima di 1.50 ml, anche completamente piena: sono consentite altezze diverse qualora si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato ( Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc. ) ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.

Nelle aree agricole le recinzioni delle aree private possono essere concesse , limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture lignee che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore ai 30 cm.

In particolare le siepi di altezza non superiore a mt. 1.20 debbono distare dal confine stradale almeno mt. 1.00.

Le siepi di altezza superiore a mt. 1.20 debbono distare dal confine stradale almeno mt. 3.00.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

Sono fatte salve specifiche norme contenute nelle N.T.A., relativamente alle singole Z.T.O.

E' facoltà del Responsabile del servizio prescrivere distanze superiori allo scopo di garantire il campo visivo necessario.

#### **Art. 89 - Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari**

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

- segnaletica stradale e turistica;
- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- quadri per affissioni e simili.

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

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

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo Regolamento.

#### **Art. 90 - Decoro degli edifici**

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

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

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

Il Responsabile del Servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente, con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

#### **Art. 91 - Decoro e manutenzione delle superfici scoperte e delle urbanizzazioni**

Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre:

- ✓ la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
- ✓ la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
- ✓ la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi, reti di distribuzione, nonché le aree scoperte, i fossi, le siepi, ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione col Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

Il Responsabile del Servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, prescrivere la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

#### **Art. 92 - Tipologie costruttive**

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi:

- La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente.
- Le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale.

Sono assolutamente vietati manufatti del tipo prefabbricato in lamiera e calcestruzzo.



**TITOLO VIII**  
**PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE**

**Cap. I – Protezione dall'umidità - esalazioni**

**Art. 93 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti naturali ed artificiali del terreno.

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

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

**Art. 94 - Protezioni dall'umidità e smaltimento acque**

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

Le relative strutture devono pertanto essere isolate e interrato mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato, o comunque isolati dal terreno mediante guaine impermeabilizzanti.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine. Nel caso di edifici esistenti, il pavimento dei locali abitabili può essere anche leggermente sotto il piano campagna.

Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale, devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente gestore della rete.

Nel caso in cui al fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra di pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il paesaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

**Art. 95 - Fumi, polveri ed esalazioni**

Oltre alle norme generali (U.N.I. – C.I.G. di cui alla L. 1083/71 e D.M. 7.6.1973) si dovrà tener conto delle seguenti norme.

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati dalle strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

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

**Cap. II° - Fognature**

**Art. 96 – Condotti e bacini a cielo aperto**

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

**Art. 97 – Condotti chiusi.**

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

**Art. 98 – Depurazione degli scarichi**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

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

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Responsabile del servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

**Art. 99 – Allacciamenti**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti. Tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

**Art. 100 – Fognature degli strumenti urbanistici attuativi**

Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

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

**Art. 101 – Fognature singole**

In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D. Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.5.99 e dalla Delibera Interministeriale 4.2.1977.

**Art. 102 – Prescrizioni particolari**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

**Art. 103 – Immondizie**

Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro

Nei piani attuativi si prescrive la dotazione di un'area minima di 0,3 mq./abitante insediabile in aggiunta degli standards primari, con un minimo di mq. 20.

Tale area dovrà essere opportunamente pavimentata, facilmente lavabile, e mascherata su tre lati da siepe.

## TITOLO IX

### STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

#### **Art. 104 - Stabilità delle costruzioni**

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

#### **Art. 105 - Manutenzione ed interventi urgenti**

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

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

Il Responsabile del Servizio ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

#### **Art. 106 - Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico**

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione: la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e le attrezzature per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed, in ogni caso, evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 44.

#### **Art. 107 - Requisiti acustici**

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S. , può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità, o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

E' fatta salva la disciplina di cui al D.P.C.M. del 1 marzo 1991 su "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e quanto previsto dal D.P.C.M. del 5.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

#### **Art. 108 - Rinvenimenti di carattere archeologico**

Il privato deve comunicare al Responsabile del Servizio e al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati o concessionati.

I lavori devono essere sospesi in attesa che siano determinati dal Soprintendente nel termine di 60 giorni dalla denuncia le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

#### **Art. 109 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio**

Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M.LL.PP. 11.3.1988:

- il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
- il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
- lo studio della stabilità dei pendii naturali;
- il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
- il progetto di discariche e colmate;
- il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
- il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
- lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.

Le norme di cui al D.M.LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

**Art. 110 – Locali per la lavorazione di materiali combustibili**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

**Art. 111 – Impiego di strutture lignee**

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

**Art. 112 – Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi**

E' richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/50.

**Art. 113 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzione incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

**Art. 114 – Particolari prevenzioni cautelative.**

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini. Gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui all'art. 95.

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

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

**Art. 115 – Uso di gas in contenitori**

I contenitori di gas (bombole, ecc..) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso.

Negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno.

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

**TITOLO X**

**NORME FINALI**

**Art. 116 - Potere di deroga**

Il Responsabile del Servizio può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolare Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando sia prevista la realizzazione, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico non rientranti nei limiti degli indici di zona.

Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, (ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile), la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società o privato beneficiario, di un vincolo che renda inalienabile e/o in commerciabile l'edificio o impianto almeno per un decennio.

Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standards urbanistici rapportati al volume autorizzato.

Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche non può comunque comportare il raddoppio della volumetria concedibile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante.

Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

**Art. 117 - Interventi d'ufficio**

Salva l'applicazione delle sanzioni di legge, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Responsabile del Servizio farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere, ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

\*\*\*\*\*

## COMUNE DI PADERNO DEL GRAPPA

P.R.G. – R.E. .

ALLEGATO A

MODALITA' ESECUTIVE


ABACO INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'EDIFICATO

Abaco delle operazioni consentite e/o condizionanti e prioritarie per ogni elemento o organismo costruttivo relativamente ai seguenti interventi sull'edificato: (ex art. 11 R.E.)

### LEGENDA

●	MANUTENZIONE ORDINARIA
■	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
★	RESTAURO
▼	RISANAMENTO CONSERVATIVO
⊙	RISTRUTTURAZIONE "LEGGERA"
○	RISTRUTTURAZIONE "PESANTE"

N.B.:

- 1) Le operazioni ammesse per i gradi di tutela superiori sono sempre ammesse per i gradi di tutela inferiori. Non è invece ammesso l'inverso, (ad es. le operazioni ammesse per il risanamento sono ammesse anche per la ristrutturazione. Non è ammesso l'inverso.
- 2) Le operazioni condizionanti e prioritarie per ogni intervento sono contrassegnate con la sovrastante simbologia di riferimento da 

MODALITA' DI APPLICAZIONE

Una volta individuato l'intervento consentito, la tabella determina per ogni elemento o organismo costruttivo, le operazioni consentite e/o condizionanti, incrociando le righe (operazioni relative ai vari gradi di intervento) e le colonne (elementi ed organismi costruttivi).

Esempio: STRUTTURE PORTANTI: travi

- E' ammessa la "demolizione superfetazioni" per l'intervento "manutenzione straordinaria";
- E' ammessa la "demolizione o asportazione" per l'intervento "risanamento conservativo";
- - ecc...



OPERAZIONI RELATIVE AI VARI GRADI DI INTERVENTO

**LEGENDA:**

- 1 – DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI
- 2 – DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
- 3 – CONSOLIDAMENTO
- 4 – RIPARAZIONI
- 5 – SOSTITUZIONE PARZIALE
- 6 – SOSTITUZIONE TOTALE
- 7 – INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
- 8 – MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
- 9 – MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

**LEGENDA:**

- S1: STRUTTURE PORTANTI
- S2: STRUTTURE PORTATE

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
S1	FONDAZIONI	■	○	■	●	★	▼	■	■	○
	PILASTRI E COLONNE	■	○	■	●	★	▼	■	■	○
	MURATURE	■	○	■	●	★	○	■	■	○
	TRAVI	■	▼	■	●	■	★	■	■	○
	SOLAI	■	▼	■	●	■	■	▼		○
	VOLTE	■	▼	■	●					
	COPERTURA	■	▼	■	●	■	★	○	★	○
	BALLATOI E BALCONI	■	▼	■	●	■	▼	○	★	▼
	MURATURA VANO SCALA	■	▼	■	●	■	★	▼	★	▼
	RAMPE SCALA	■	▼	■	●	■	★	▼	★	★
S2	PIANEROTTOLI	■	▼	■	●	■	★	▼	★	★
	DIVISORI	■	■	■	●	■		■	■	■
	DIVISORI COMUNI	■	★	■	●	★	★	★		★
	ORDITURA COPERTURA	■	★	■	●	■	■	○	★	○
	VESPAI PIANO TERRA	■		■	●	■	■	■	■	▼

OPERAZIONI RELATIVE AI VARI GRADI DI INTERVENTO

LEGENDA:

- 1 - DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI
- 2 - DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
- 3 - CONSOLIDAMENTO
- 4 - RIPARAZIONI
- 5 - SOSTITUZIONE PARZIALE
- 6 - SOSTITUZIONE TOTALE
- 7 - INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
- 8 - MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
- 9 - MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

LEGENDA:

- I1: IMPIANTI TECNOLOGICI AUTONOMI
- I2: IMPIANTI TECNOLOGICI CENTRALIZZATI

1 2 3 4 5 6 7 8 9

<b>I1</b>	RISCALDAMENTO		■		●	●	■	■	■	■
	CONDIZIONEMANTO		■		●	●	●	●	●	●
	IDRAULICO		■		●	●	■	■	■	■
	GAS		■		●	●	■	■	■	■
	ELETTRICO		■		●	●	●	●	●	●
	TELEFONICO		■		●	●	●	●	●	●
	TELEVISIVO		■		●	●	●	●	●	●
	W.C. o BAGNO		■		●	●	■	■	■	■

<b>I2</b>	RISCALDAMENTO		■		●	●	■	■	■	■
	CONDIZIONEMANTO		●		●	●	●	●	●	●
	IDRAULICO		■		●	●	■	■	■	■
	GAS		■		●	●	■	■	■	■
	ELETTRICO		●		●	●	●	●	●	●
	TELEFONICO		●		●	●	●	●	●	●
	TELEVISIVO		●		●	●	●	●	●	●
	CITOFONI		■		●	●	■	■	■	■
	SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE		■		●	●	■	■	■	■
	ASCENSORI		★		●	●	■	★	★	★
	FOGNATURA				●	●	■	■	■	■

OPERAZIONI RELATIVE AI VARI GRADI DI INTERVENTO

LEGENDA:

- 1 – DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI
- 2 – DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
- 3 – CONSOLIDAMENTO
- 4 – RIPARAZIONI
- 5 – SOSTITUZIONE PARZIALE
- 6 – SOSTITUZIONE TOTALE
- 7 – INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
- 8 – MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
- 9 – MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

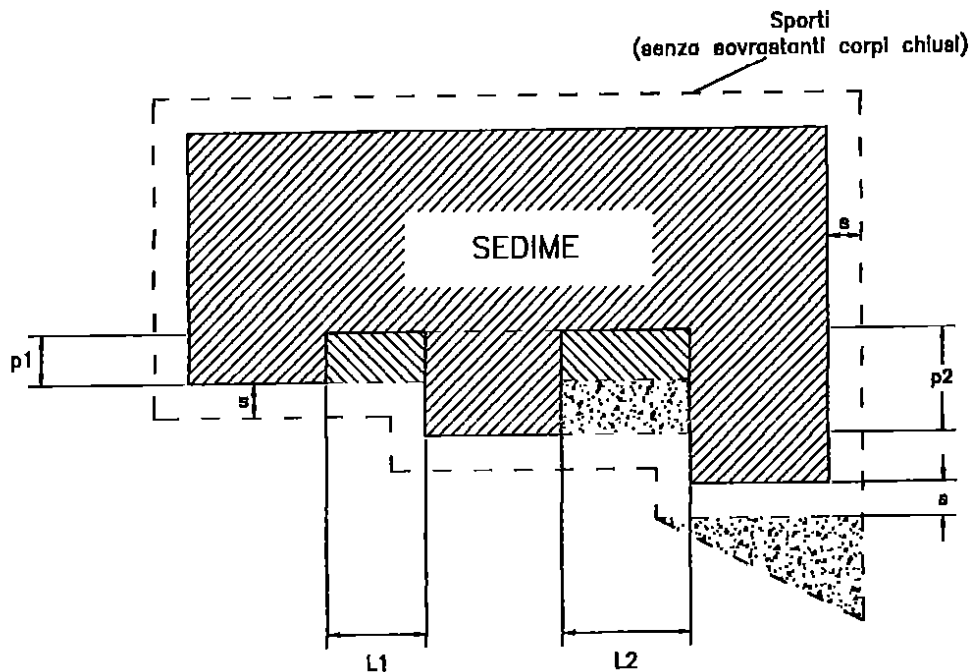
LEGENDA:

- F1: FINITURE INTERNE
- F2: FINITURE ESTERNE

1 2 3 4 5 6 7 8 9

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
F1	INTONACI	■	■		●	●	■	■		
	VERNICI	■	●		●	●	●	■		
	RIVESTIMENTI	■	■		●	●	■	■	■	■
	PAVIMENTI	■	■		●	●	■	■		
	SERRAMENTI	■	■		●	●	■	■	■	■
	MURO	■	★		●	■	■	■		
	SOLAIO	■	■		●	●	■	■		
F2	TETTO	■	■		●	●	■	■		
	FINESTRE	■	■		●	●	■	■		
	PASSI CARRAI	■	■		●	●	■	■		
	PORTONE D'INGRESSO	■	■		●	●	■	■		
	VETRINE	■	■		●	●	■	■		
	BALCONI	■	■		●	●	■	■		
	GRONDA	■	■		●	●	■	■		
	PORTICI	■	■		●	●	■	■		
	TINTE E COLORI	■	■		●	●	■	■		
	SCALE	■	■		●	●	■	■		
	RECINZIONI	■	■		●	●	■	■		

DETERMINAZIONE DELLA  
SUPERFICE COPERTA  
art. 10/12 R.E.



Dovrà essere  $L1 > p1$

$L2 > p2$

$p1 < \text{mt. } 1.50$  (le parti eccedenti costituiscono sup. coperta)

$s < \text{mt. } 1.50$  (le parti eccedenti costituiscono sup. coperta)

Sarà



NO sup. coperta



SI sup. coperta (sporti eccedenti mt. 1.50)

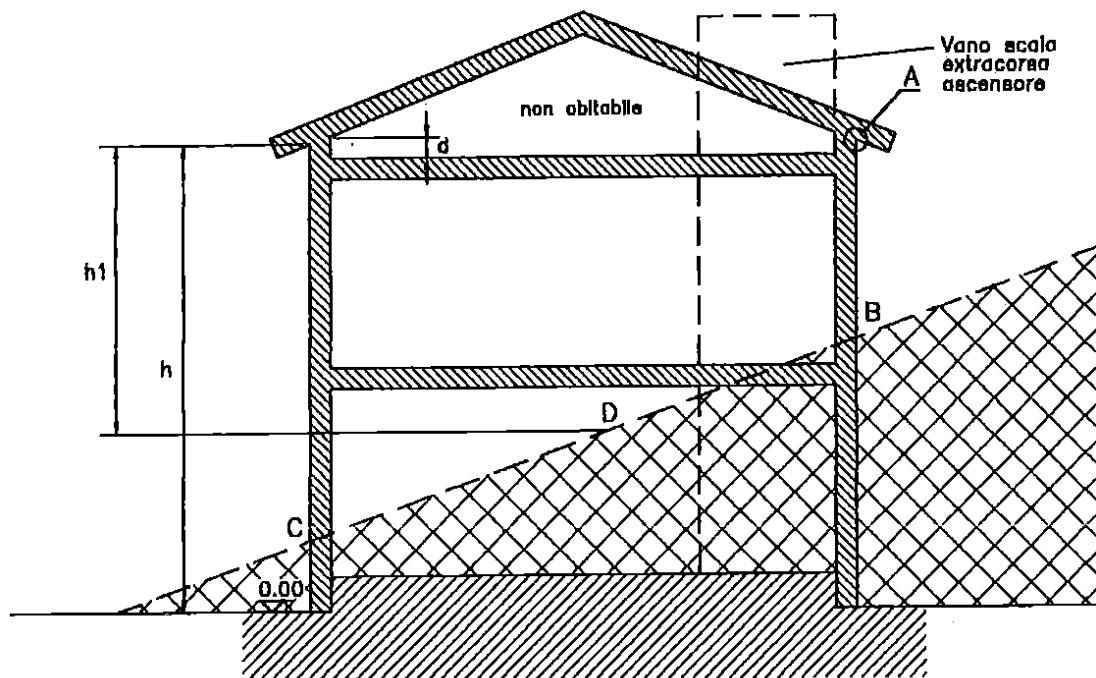


SI sup. coperta

DETERMINAZIONE DELL' ALTEZZA

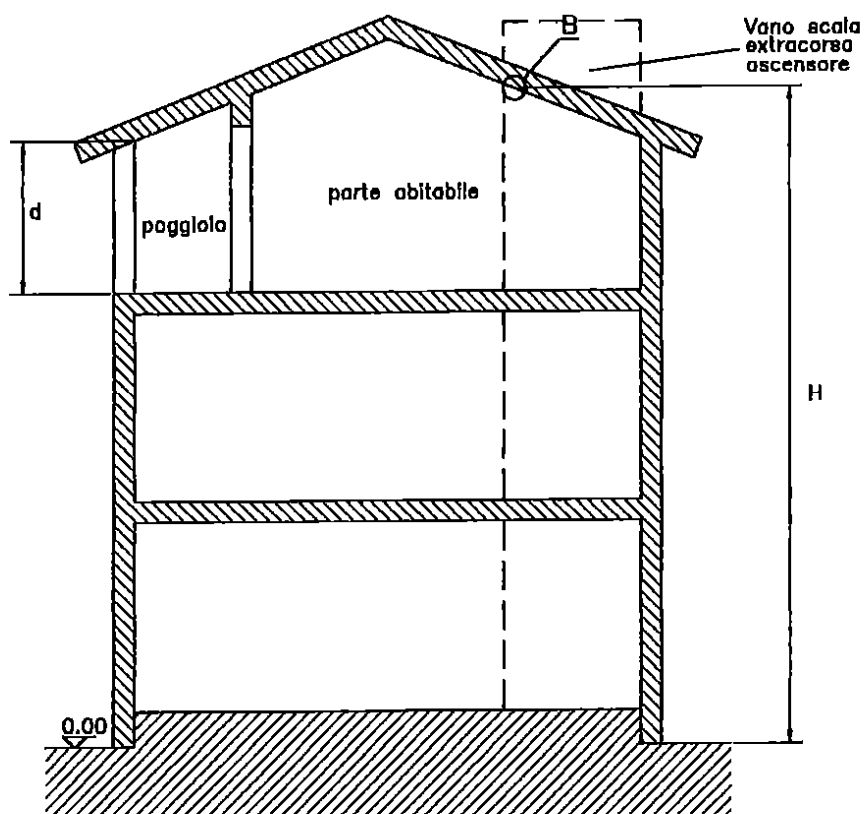
art. 10/13 R.E.

- 1° CASO: Sottotetto non abitabile  
 (d ≤ cm. 30) A = punto d'incontro delle facciate esterne con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto  
 D = media quota di campagna



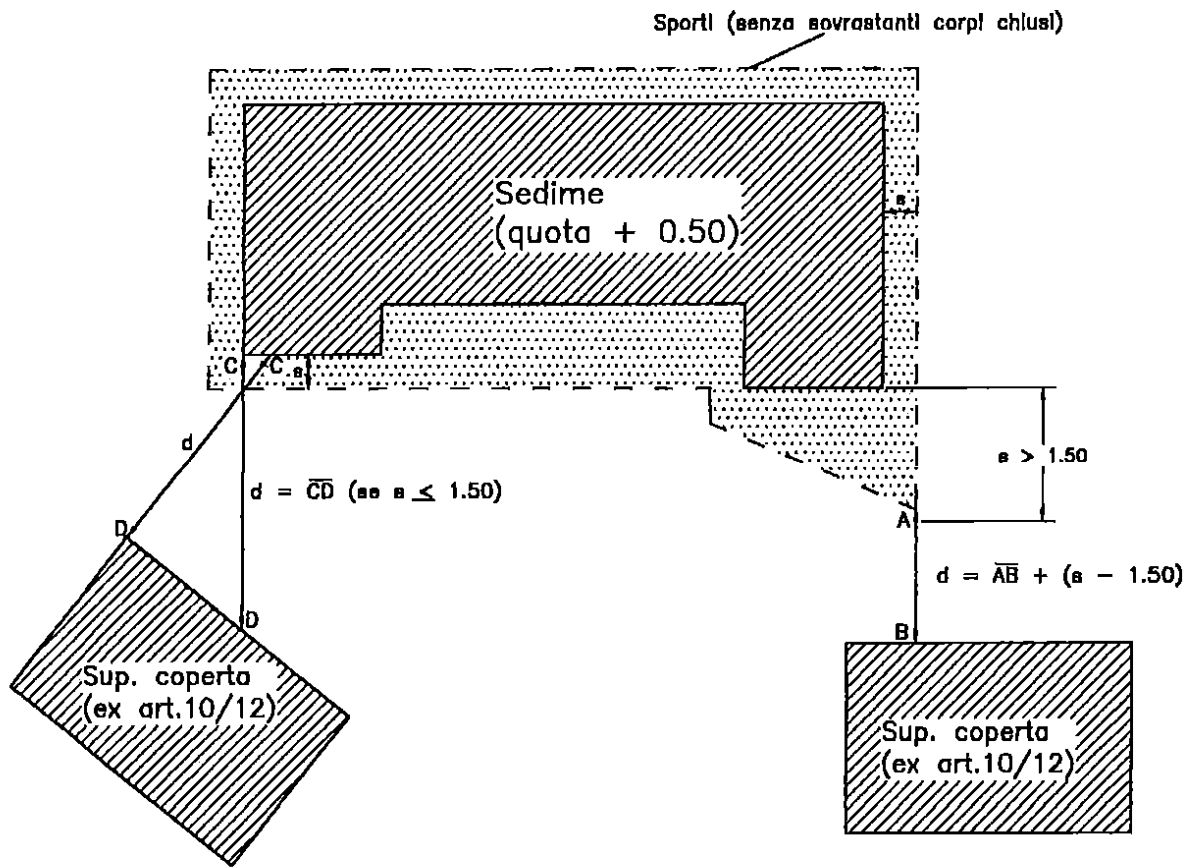
N.B. : quota 0.00 determinata come art. 10/13 R.E.  
 (= piano campagna o quota marciapiede)

- 2° CASO: Sottotetto mansardato abitabile e/o praticabile  
 (d > cm. 30) B: quota media intradesso ultimo piano abitabile o praticabile



COMUNE DI PADERNO DEL GRAPPA  
DETERMINAZIONE DELLE  
DISTANZE TRA I FABBRICATI  
art. 10/14 R.E.

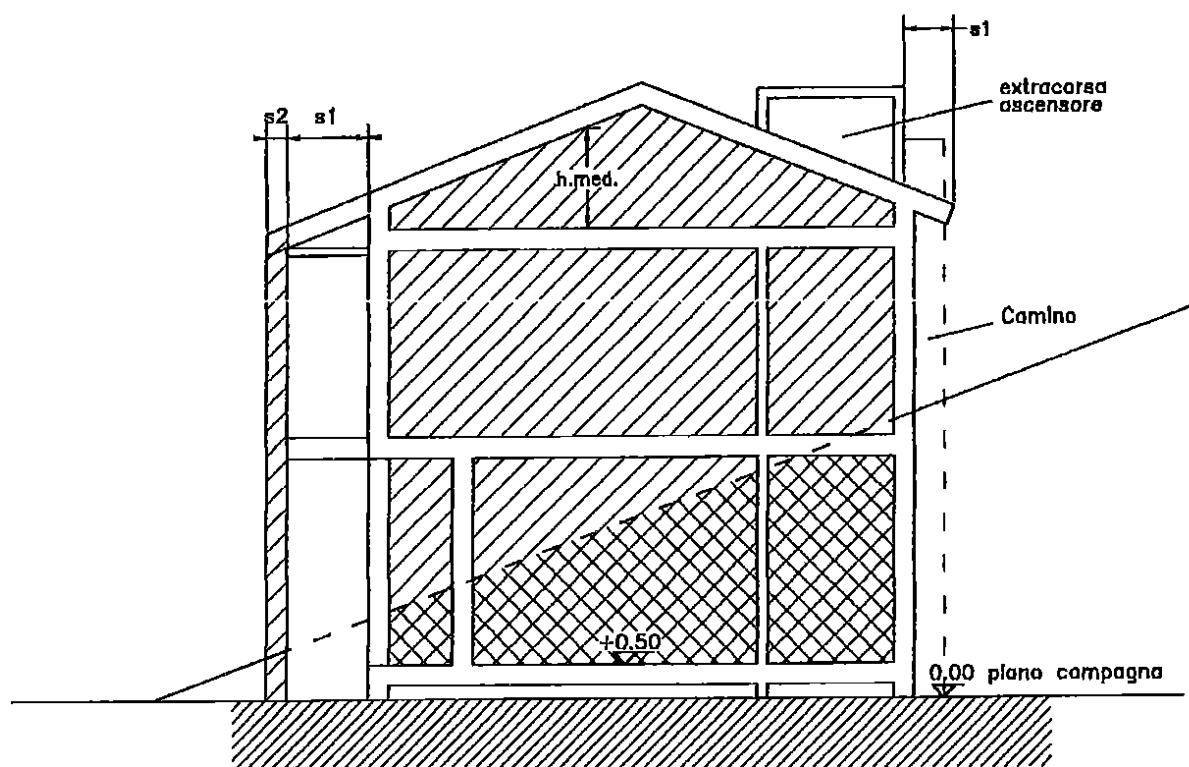
SCHEMA 3



COMUNE DI PADERNO DEL GRAPPA  
DETERMINAZIONE VOLUME NETTO  
art. 10/19 R.E.


SCHEMA 4/1


s1 = sporto ( $\leq$ cm. 150) (no sup. coperta – no volume)  
s2 = sporto ( $>$ cm. 150) (si sup. coperta – si volume)



 SI volume

 NO volume

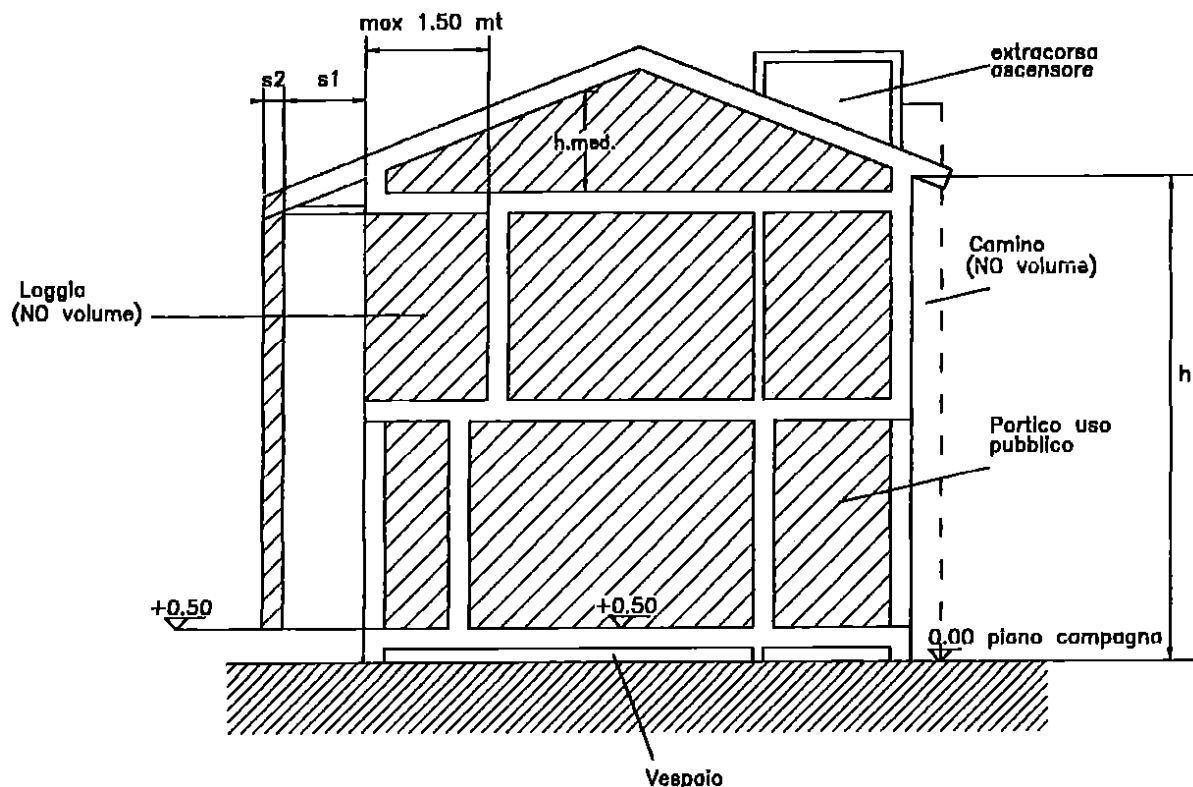
 SI volume (se abitabile) NO volume (se accessorio)



 Ai fini del calcolo del volume è considerata come quota 0.00 la quota +0.50 determinata dal piano di campagna o marciapiede (ex art. 4c N.T.A.)


COMUNE DI PADERNO DEL GRAPPA  
DETERMINAZIONE VOLUME NETTO  
(Logge – portici – vespai)  
art. 10/19 R.E.

SCHEMA 4/2

s1 = sporto (cm. 150) non conteggiati ai fini volumetrici  
s2 = sporto eccedente cm. 150 (volume)



-  SI volume
-  NO volume

 0.00 Ai fini del calcolo del volume è considerata come quota 0.00 la quota +0.50 determinata dal piano di campagna o marciapiede (ex art. 4c N.T.A.)



## **INDICE**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

- Articolo 1 - Contenuti o obiettivi del Regolamento Edilizio
- Articolo 2 - Misure di salvaguardia
- Articolo 3 - Responsabilità degli operatori

### **TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

#### **Capitolo 1 - Obbligo di Concessione e Autorizzazione**

- Articolo 4 - Concessione edilizia
- Articolo 5 - Autorizzazione edilizia
- Articolo 6 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività – (DIA)
- Articolo 7 - Interventi liberi e per opere urgenti
- Articolo 8 - Opere pubbliche comunali
- Articolo 9 - Opere in regime di diritto pubblico

#### **Capitolo 2 - Definizioni**

- Articolo 10 - Elementi urbanistici - edilizi
- Articolo 11 - Tipologie di intervento
- Articolo 12 - Manutenzione ordinaria
- Articolo 13 - Manutenzione straordinaria
- Articolo 14 - Restauro e risanamento conservativo
- Articolo 15 - Ristrutturazione edilizia
- Articolo 16 - Nuova costruzione e ampliamento
- Articolo 17 - Demolizione
- Articolo 18 - Ristrutturazione urbanistica
- Articolo 19 - Destinazione d'uso

### **TITOLO III - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

#### **Capitolo I – Certificazioni e pareri**

- Articolo 20 - Certificato di destinazione urbanistica
- Articolo 21 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica
- Articolo 22 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni
- Articolo 23 - La Conferenza dei Servizi

#### **Capitolo II – Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione**

- Articolo 24 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e/o autorizzazione
- Articolo 25 - Competenza professionale nella redazione dei progetti
- Articolo 26 - Domanda di concessione o autorizzazione: forma-contenuto
- Articolo 27 - Asseverazione
- Articolo 28 - Progetto preventivo
- Articolo 29 - Norme per la presentazione dei progetti
- Articolo 30 - Istruttoria sulla domanda
- Articolo 31 - Pareri, visti, nulla osta di altri Enti
- Articolo 32 - Decisioni del Responsabile del Servizio
- Articolo 33 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia
- Articolo 34 - Rilascio della concessione o autorizzazione

**Capitolo III – Onerosità delle concessioni**

- Articolo 35 - Contributi di concessione
- Articolo 36 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione
- Articolo 37 - Oneri per cambi di destinazione

**Capitolo IV – decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni**

- Articolo 38 - Decadenza della concessione o autorizzazione
- Articolo 39 - Annullamento della concessione o della autorizzazione
- Articolo 40 - Poteri eccezionali
- Articolo 41 - Tolleranze

**TITOLO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI-COLLAUDO E ABITABILITA'**

**Capitolo I – Inizio dei lavori**

- Articolo 42 - Attività preliminari all'inizio dei lavori
- Articolo 43 - Direttore dei lavori
- Articolo 44 - Conduzione del cantiere
- Articolo 45 - Punti di linea e di livello
- Articolo 46 - Inizio e termine dei lavori
- Articolo 47 - Esecuzione delle opere

**Capitolo II – Controlli e provvedimenti repressivi**

- Articolo 48 - Visite di controllo
- Articolo 49 - Ordinanza di sospensione dei lavori
- Articolo 50 - Provvedimenti per opere abusive
- Articolo 51 - Ultimazione lavori

**Capitolo III – Certificato d'uso**

- Articolo 52 - Certificato di abitabilità /Agibilità
- Articolo 53 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

**TITOLO V – LA COMMISSIONE EDILIZIA – IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- Articolo 54 - Composizione e costituzione
- Articolo 55 - Attribuzioni
- Articolo 56 - Competenze
- Articolo 57 - Regolamentazione interna
- Articolo 58 - Il Responsabile del Servizio

**TITOLO VI – REQUISITI DEGLI AMBIENTI**

**Capitolo I – Requisiti degli spazi e locali interni**

- Articolo 59 - Classificazione dei locali
- Articolo 60 - Parametri abitativi
- Articolo 61 - Locali abitabili
- Articolo 62 - Locali ad uso collettivo
- Articolo 63 - Locali per servizi igienici
- Articolo 64 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Articolo 65 - Corridoi e disimpegni
- Articolo 66 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
- Articolo 67 - Edifici rurali
- Articolo 68 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Articolo 69 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse
- Articolo 70 - Rifornimento idrico
- Articolo 71 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti
- Articolo 72 - Installazione di apparecchi a combustione
- Articolo 73 - Impianto elettrico

**Capitolo II - Caratteristiche degli spazi scoperti**

- Articolo 74 - Definizione di particolari elementi architettonici
- Articolo 75 - Cortili e lastrici solari

- Articolo 76 - Chiostrine
- Articolo 77 - Cavedi e possi di luce

**TITOLO VII – INTERVENTI EDILIZI**

- Articolo 78 - Interventi edilizio diretto
- Articolo 79 - Interventi su edifici esistenti
- Articolo 80 - Sottotetti
- Articolo 81 - Elementi che sporgono dalla facciata ed aggettano sul suolo pubblico
- Articolo 82 - Scale esterne
- Articolo 83 - Portici e marciapiedi
- Articolo 84 - Costruzioni interrato
- Articolo 85 - Autorimesse, locali accessori e pertinenziali
- Articolo 86 - Costruzioni di pubblica utilità
- Articolo 87 - Movimenti di terra e muri di contenimento
- Articolo 88 - Recinzioni
- Articolo 89 - Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari
- Articolo 90 - Decoro degli edifici
- Articolo 91 - Decoro e manutenzione delle superf. scoperte e delle urbanizzazioni
- Articolo 92 - Tipologie costruttive

**TITOLO VIII – PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE**

**Capitolo I – Protezione dall'umidità – esalazioni**

- Articolo 93 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Articolo 94 - Protezioni dall'umidità e smaltimento acque
- Articolo 95 - Fumi, polveri ed esalazioni

**Capitolo II – Fognature**

- Articolo 96 - Condotti e bacini a cielo aperto
- Articolo 97 - Condotti chiusi
- Articolo 98 - Depurazione degli scarichi
- Articolo 99 - Allacciamenti
- Articolo 100 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi
- Articolo 101 - Fognature singole
- Articolo 102 - Prescrizioni particolari
- Articolo 103 - Immondizie

**TITOLO IX – STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI**

- Articolo 104 - Stabilità delle costruzioni
- Articolo 105 - Manutenzione ed interventi urgenti
- Articolo 106 - Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico
- Articolo 107 - Requisiti acustici
- Articolo 108 - Rinvenimenti di carattere archeologico
- Articolo 109 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio
- Articolo 110 - locali per la lavorazione di materiali combustibili
- Articolo 111 - Impiego di strutture lignee
- Articolo 112 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche e prevenzione incendi
- Articolo 113 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco
- Articolo 114 - Particolari prevenzioni cautelative
- Articolo 115 - Uso di gas in contenitori

**TITOLO X – NORME FINALI**

- Articolo 116 - Potere di deroga
- Articolo 117 - Interventi d'ufficio

\*\*\*\*\*