



COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REVISIONE GENERALE

ZONIZZAZIONE, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Ex art. 3, comma 3, L.R. n. 15 del 30/04/1991

Art. 3 Decreto A.R.T.A. del 17/05/1979 – G.U.R.S. N. 24 del 02/06/1979

REGOLAMENTO EDILIZIO



I Tecnici:

Arch. Carmelo Pante

Collaboratore: Antonino Gambadoro

Ing. Luigi Calcagno



Il Resp. del Procedimento

Geom Roberto Ravidà

Data:



Il Sindaco

Dott. Carmelo Navarra

Per il Consiglio Comunale

Il Commissario Regionale
Dott. Ganci Girolamo



ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO
N° 06 DEL 22.03.2007



CAPITOLO I

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 3, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a – concessione da parte del Comune, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) opere di ristrutturazione;
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- g) esecuzione, da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- h) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato:
- i) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- j) interventi volti, anche senza esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali se tale mutazione riguarda oltre un terzo della loro superficie;
- k) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);
- m) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- n) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- o) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497

- del 1939;
- p) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;
 - q) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologia al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1069 e n.1497 del 1939.

ART. 3 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Comune su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art.28 della legge 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni;
- b) i lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) manutenzione straordinaria delle costruzioni¹ con esclusione delle opere interne semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;
 - 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo, se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti²;
 - 3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purchè non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n.1089 e n.1497 del 1939, quali:
 - i. opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.;
 - ii. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - iii. interventi di manutenzione ordinaria, allorchè vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n.1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea "A";
- c) occupazione temporanea o permanente³ di suolo pubblico o privato quale:
 - i. installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - ii. installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni ricreative, sportive, culturali ecc. o in occasioni di festività;
 - iii. esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - iv. chioschi e banchi a pasto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

¹ Art. 48. legge 05/08/1978, n.457 - norme per l'edilizia residenziale.

² Art. 2, legge 25/03/1982, n.94 - norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.

³ Legge 18/04/1962, n.208.

- ~~v. macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;~~
- ~~vi. accumulo di rifiuti, relitti o rottami;~~
- ~~vii. sosta continuata di roulettes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;~~
- ~~viii. collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;~~
- ~~ix. occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;~~
- ~~x. installazione di distributori di carburanti con annessi accessori semprechè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;~~
- d) installazione dei campeggi liberi occasionali;
- e) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi. la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando a necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- f) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- g) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
- h) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
- i) modifiche del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- j) ~~eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;~~
- k) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche»;
- l) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alta vista del pubblico;
- m) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
- n) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- o) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- p) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- q) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- r) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- s) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497 e n.1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale della zona omogenea "A";
- t) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- u) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n°.1089 e n.1497 del 1939;

- v) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;
- w) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- x) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n.650 e successive modificazioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
- y) impianti di serra, ancorchè provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

ART. 4

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 2 o dell'autorizzazione di cui all'art.3 i seguenti lavori ed opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente;
- b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A" di cui all'art. del DM 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico vigenti.

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939.

- c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- e) opere relative a giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea "A".

ART. 5

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 10.

ART. 6

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione alle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o assicurativa insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Su domanda degli interessati il Comune concede l'esonero del contributo sul costo di costruzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77.

ART. 7

Composizione della commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da:

- a) dal dirigente a capo del settore Area Gestione Territorio o, in sostituzione dal tecnico del servizio urbanistica dello stesso settore a tal uopo delegato;
- b) dall'Ufficiale sanitario;
- c) da due architetti e due ingegneri, nominati dal Comune, dei quali due, uno per ordine professionale, scelti fra gli iscritti agli albi degli Ordini di Messina fra terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
- d) da un Geometra nominato dal Comune, e scelto fra una terna inviata dal collegio della Provincia di Messina;

- e) da un esperto di pianificazione territoriale e Legislazione urbanistica, designato dal Comune.

Al Comune è riservata la facoltà integrare la commissione edilizia nominando di volta in volta, in base a particolari problematiche connesse ai progetti da esaminare un legale esperto in materia urbanistica che possa supportare il parere reso dalla commissione.

In occasione dell'esame di progetti ricadenti in zona agricola:

- f) da un Dottore in Agraria, designato dal Comune tra gli iscritti all'ordine di Messina.

In occasione dell'esame di interventi di edilizia residenziale pubblica o fruente di contributo Statale o Regionale, la Commissione sarà integrata:

- g) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo rappresentante (art. 11, L. 27/06/1974 n. 247).

I commissari nominati dal Comune, durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive, senza giustificato motivo. Per gli affari di speciale importanza il Comune può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

La commissione edilizia sarà presieduta dal Dirigente dell'Area Gestione del Territorio, e nel caso di sua assenza dal funzionario tecnico delegato.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune, designato dal Comune.

ART. 8

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e lavori di cui all'art 2;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 3 punto a) e per le altre autorizzazioni di cui al punto 8) qualora il Comune lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) su rinnovo di concessioni se nel frattempo siano pervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- j) su parere di cui all'art.6 L.R. n.19 del 31/06/1972.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 9

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, tra cui il Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 14 o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il suo parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art.14.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura «Esaminato nella seduta del _____ dalla Commissione Urbanistico-Edilizia»; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario, al Presidente ed agli altri componenti intervenuti alla seduta stessa.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente l'eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, le risultanze debbono essere comunicate all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una «Sottocommissione Edilizia» col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente e lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Essa sarà composta:

- a) dal Tecnico comunale, Presidente e relatore;
- b) dall'ufficiale sanitario del Comune;
- c) da due dei membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.

È convocata per iscritto dal Comune ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità perlomeno con un preavviso di 10 giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati all'unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla

Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 10 Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 2 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Comune e devono contenere:

1. nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, autenticata anche da fotocopia di valido documento di riconoscimento, inoltre se il proprietario è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
2. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
3. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
4. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed a nonna di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
5. nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- a. l'impegno di accettare ed osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b. l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori e dell'assistente, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- d. eventuale designazione da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- e. la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati. La richiesta che dovrà contenere gli elementi di cui all'art.2 del presente regolamento deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 2.

Le opere oggetto di variante che possono essere eseguite prima del rilascio della concessione o autorizzazione in variante sono disciplinate dalla L. n.47/85 e dalla L.R. n.37/85.

In ogni caso la concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità di quella originaria e non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti nel progetto originario.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART. 11

Documenti-a-corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto per lo meno in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1. corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
2. planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m.40 almeno, dalla quale risulti ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza e il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti o stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
3. certificato ed estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a tre mesi, ovvero di proprietà o di disponibilità dell'area;
4. planimetria del lotto recante:
 - o gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - o l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - o l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - o l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - o la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - o l'indicazione del tipo di recinzione;
5. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
6. sezioni verticali quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.40 e con l'andamento altimetrico del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
7. prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle sistemazioni esterne più basse;
8. eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
9. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
10. computo dei volumi previsti e verifica delle compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
11. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere o luride;
12. grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5,6,7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle

aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:200, degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedita capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E..

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per la domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente, approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale della Agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle antichità e degli uffici regionali competenti nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori dal centro abitato⁴. Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti⁵ deve inoltre essere esibita autorizzazione dell'ufficio competente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda o schema di convenzione o schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previi accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del «volume totale edificato», ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve

⁴ A proposito vedi circolare Ministero LLPP - Direzione generale urbanistica, n.5980 del 30/12/1970.

⁵ Vedi art. 13, legge 02/02/1974, n.64.

~~essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune, proposta per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.~~

~~Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 3 punto a), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.~~

ART. 12

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 3, punto b), deve presentare al Comune domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative del progetto devono risultare esplicitamente:

- l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorizzazioni competenti per il territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta dell'autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Per le opere e gli interventi di cui al punto b-2) del precedente articolo 3, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente articolo 11 per la domanda di concessione.

ART. 13

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazioni - D.I.A.

La domanda di concessione o autorizzazione, corredata di tutti gli allegati deve essere inoltrata al Comune a mezzo raccomandata.

Gli interventi edilizi sono soggetti, di norma a concessione edilizia o autorizzazione o a comunicazione di inizio attività. Le richieste, unitamente alle documentazioni amministrative e tecnico - esecutive progettuali e alle dichiarazioni del richiedente e dei progettisti, devono pervenire all'U.T.C. almeno trenta giorni prima della data dichiarata per l'inizio dei lavori, nel rispetto delle norme concernenti la D.I.A. di cui al T.U. per l'edilizia per le parti recepite o applicabili nella Regione Siciliana

ART. 14

Istruttoria preliminare della domanda

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il responsabile del procedimento. Entro i successivi trenta giorni gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati e, nel caso di documentazione mancante o di grafici progettuali qualora non dovessero rispecchiare compiutamente le prescrizioni dettate dall'art. 11 del R.E., devono richiedere eventuali integrazioni documentali.

ART. 15

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 13.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto a) del precedente art. 3 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine a relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Commissione Urbanistico-Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta autorizzazione di cui al punto b) del precedente art. 3 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale, competente per materia.

In caso di notevole complessità il Comune può richiedere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 16

Progetti di massima

È consentito in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

ART. 17

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinata al rispetto delle norme del presente regolamento salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, in attuazione del P.R.G..

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con

le modalità con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia entro i successivi quarantacinque giorni dalla data di inoltro del progetto o delle integrazioni richieste, il Comune adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni.

Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma precedente, il Comune provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende comunque accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza o delle eventuali integrazioni richieste, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità del comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Comune, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma seguente, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Comune una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Comune provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma di cui sopra e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART. 18

Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano attività urbanistico edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e/o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 19

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di tre anni e si intende decaduta se entro dodici mesi dal suo ritiro, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo un anno, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Comune, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Comune, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Comune, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione Cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La Concessione edilizia è annullata quando:

- risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART. 20 **Deroghe**

Il Comune nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti⁶ previa parere del Consiglio comunale, sentito la Commissione Urbanistico-Edilizia e previo nulla-osta del Territorio ed Ambiente, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 21 **Modalità per le autorizzazioni**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Comune le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Comune, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio Sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenuta necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 22 **Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni**

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Comune, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta a decadenza delle autorizzazioni, relativi a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono essere revocate quando sono state ottenute con dolo e/o errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

⁶ Vedi art. 3 legge 21/12/1955, n.1357, e successive modificazioni; Circolare Ministero LLPP n.5210 del 28/10/1967; Circolare Ministero LLPP n.25/11 del 25/02/1970.

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 19.

ART. 23

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario. Con la determinazione del Comune in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Comune sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Comune non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune^{7bis}.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Comune del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli provvisti dalle leggi 01/06/1939, n.1089, e 29/06/1939, n.1497.

ART. 24

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere, con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

- la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, gas, ecc.).

Entro 30 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve sollecitare, con raccomandata AR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Comune entro 8

^{7bis} Art. 15 legge 28/01/1977, n.10.

giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata AR, al Comune e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 19.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel resto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori⁸.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati possono consistere nella esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e dell'inizio delle opere in elevazione.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato:

- a) al rilascio dell'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974, n.64;
- b) all'avvenuto deposito del progetto presso l'ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971, n.1086;
- c) al deposito della verifica dell'isolamento termico dell'edificio ai sensi della legge 10/91 e s.m. ed i. ;
- d) al nulla-osta dei Vigili del Fuoco ove necessario.

ART. 25

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente⁹ il Comune, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dagli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 26

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte o dei rivestimenti, ove consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 27

Interruzione dei lavori

⁸ Vedi anche il successivo articolo n.130.

⁹ Vedi art. 32 Legge 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Comune affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei Lavori la pubblica incolumità nonché, il pubblico decoro e dare, di tali posizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 28

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti elettrici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata AR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 29

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti¹⁰.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Comune ne informa il Ministero dei LLPP tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica¹¹.

ART. 30

Autorizzazione di abitabilità e agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Comune.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Comune con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

¹⁰ Articoli 15 e 17, legge 27/01/1977, n.10.

¹¹ Art. 29, legge 17/09/1942, n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi dell'art.7 della legge 05/11/1971, n.1086;
- certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974, n.64;
- certificato di conformità agli impianti ai sensi della legge 46/90 e del successivo regolamento d'attuazione D.P.R. 312/91.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia rilasciata dal Comune regolare concessione o autorizzazione per lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o all'autorizzazione;
- d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
- j) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori debitamente avvertiti, possono essere presenti.

In assenza dell'autorizzazione di Abitabilità e/o agibilità è fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas, ecc.).

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Comune entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'Opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non Comunichi la fine dei lavori stessi, il Comune, scaduto il termine di validità della concessione deve comunque fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

Fatta salva la necessaria presentazione della documentazione di cui al comma 2 del presente articolo, il titolare della concessione può depositare presso il Comune, perizia giurata redatta dal Direttore dei lavori, dalla quale si attestino i requisiti di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), j). In tal caso, l'ufficio tecnico potrà accertarne la rispondenza entro 60 giorni dalla data di presentazione, trascorsi i quali l'edificio potrà essere utilizzato, fatta salva la possibilità di accertamento futuro.

ART. 31

Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Comune, sentito l'ufficiale Sanitario ed il Tecnico comunale, può dichiarare inabitabile o inagibile, un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

ART. 32

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 40 x 80, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolista delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari degli incendi. I cantieri devono essere dotati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

~~Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a modica distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o di catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.~~

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Qualora gli agenti comunali addetti ai controlli verificano che un cantiere di lavoro non è stato nel rispetto della vigente normativa, e non è stata affissa, ben visibile, la tabella riportante le richieste, è applicabile una sanzione pecuniaria di €. 100,00 (cento/00) nei confronti della ditta inadempiente, da versare nelle casse comunali sul fondo da utilizzare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 4 della L. 29/09/1964 n.847 e dell'art. 44 della L. 865/71.

ART. 33

Scarico dei materiali - Demolizione - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare e/o far cadere, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatta in modo da evitare ogni deposito ad accatastamento, anche temporaneo, negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Comune.

ART. 34

Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Comune può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi, in alcun modo, una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 35

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Comune può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 36

Salubrità del terreno

È vietata realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come depositi di immondizie, letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente bonificato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acqua sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. Il progetto esecutivo di drenaggio da realizzare deve far parte degli elaborati progettuali richiesti per l'ottenimento della concessione edilizia.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Di dette opere deve essere fornita descrizione di dettaglio in relazione e/o negli elaborati grafici di progetto.

ART. 37

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati nel successivo articolo 55, come A1 e S1 devono avere indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a meno di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 55, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente

dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2, S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire difficoltà o pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti, su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di una copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 38 **Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo articolo 55, nelle categorie A e S₁, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Comune, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertata dalla Commissione stessa, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

ART. 39 **Isolamento fonico**

Negli edifici di una nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle

ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo articolo 55 commi A1 - A2 - S1 - S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative e/o agli standards consigliati dal Ministero LLPP o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 40

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce e ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 41

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazione totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere o luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami proveniente dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di

appositi impianti di depurazione, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

ART. 42 **Rifornimento idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 55, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato all'uopo autorizzato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal laboratorio sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 43 **Impianto elettrico**

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 55, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti¹².

ART. 44 **Deposito temporaneo di rifiuti solidi**

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono rispondere ai requisiti fissati e vigenti nel Comune per la raccolta dei rifiuti solidi urbani oppure disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita, e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.) qualora non presenti nelle immediate vicinanze.

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia

¹² Legge n.9 del 09/01/1991, legge n.10 del 09/01/1991.

con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato e punto di erogazione delle acque di lavaggio.

ART. 45

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 55, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo dell'aria interna opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti locali classificati, nel successivo art. 55, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica descritta negli elaborati di progetto.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti in materia di emissioni in atmosfera¹³.

ART. 46

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 47

Impianti per le lavorazioni insalubri

¹³ Vedi legge 13/08/1966, n.615 – GU n.201 del 13/08/1966 e DPR 24/10/1967, n.1288.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione¹⁴ e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione¹⁵, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

¹⁴ Vedi artt. 216/217 del RD 27/07/1934, N.1265 - TU delle leggi sanitarie, e DM 23/12/1976.

¹⁵ Vedi artt. 216/217 del RD 27/07/1934, N.1265 - TU delle leggi sanitarie, e DM 23/12/1976 (GU 12/01/1977n.9).

CAPITOLO II PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 48

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, deposti e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito con ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni o di cm 15 se in cemento armato o essere realizzate in laterizi forati dello spessore minimo di cm 8, messi in opera, a doppia parete con interposta camera d'aria di spessore minimo cm 4;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica¹⁶;

ART. 49

Centrali termiche

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia¹⁷;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali, autorimesse, magazzini, ecc.. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente¹⁸;
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi 25 mc¹⁹ deve essere

¹⁶ Vedi DPR 29/05/1963, n.1497.

¹⁷ Vedi circolare 29/07/1971, n.73 del Ministero dell'Interno - Direzione dei servizi antincendio.

Vedi art. 3 legge 07/05/1965, n.460.

¹⁸ Vedi legge 13/07/1966, n.615.

¹⁹ Vedi circolari n. 68 del 25/11/1969 e n.26 del 23/03/1970 del Ministero dell'Interno - Direzione dei servizi antincendio.

richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superfici non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni²⁰;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti²¹ secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività o attività pubbliche.

ART. 50 Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno REI 30 con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri in ogni punto;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a REI 60 nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione a fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente²².

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali avente pendenza max pari all'8%.

²⁰ Vedi legge 06/12/1971, n.1083 – Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile.

²¹ Vedi inoltre DM 07/05/1973 relativo alle norme UNI-CIG – Regole della buona tecnica per la sicurezza.

²² Vedi DM 20/11/1981.

ART. 51

Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 31 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)²³.

ART. 52

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 53

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito²⁴ e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

²³ Vedi a tal fine il DPR 26/05/1959, n.689 (GU 04/09/1959, n.212).

²⁴ Vedi a proposito il DPR 22/12/1970, n.1381, il DM 01/12/1975 (suppl. ord. GU 06/02/1976, n.33.). Vedi inoltre legge 11/11/1975, n.584 – Divieto di fumare e DM 18/05/1976 – Regolamento di attuazione della legge.

ART. 54
Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO III CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 55 Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavabo.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superfici o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 56 Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le Caratteristiche di edificio locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Altezze minime al finito:

1) Locali di categoria A1.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 55, non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 55, non deve essere inferiore a m 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g) ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici²⁵.

I locali S2 ed S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinate ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m 2,50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

b) Superfici minime e caratteristiche:

1) Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 9,00 con il lato minimo di m.2,40.

Gli alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 26 mc, purché si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente volumetria minima pari a 26 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due

²⁵ Legge 27/05/1975, n.166 (artt. 18, 19 e 20); DM 05/07/1975 e art. 43 legge 05/08/1978, n.457 (GU 19/08/1978, n.231).

persone²⁶.

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 55, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1 almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime tali da potere essere attrezzato in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni tali da potere essere attrezzato in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie²⁷.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo articolo n.72.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 55 devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia²⁸.

c) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

²⁶ DM 06/07/1975.

²⁷ Vedi artt. 27 e 28 Legge 20/03/1971, n.118 – Conversione in legge del DL 30/01/1971, n.5 e nuove norme lavoro dei mutilati ed invalidi civili, e DPR 27/04/1978, n. 384 (GU 22/07/1978, n.204) – Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30/03/1971, n.118 riportato nell'allegato.

²⁸ Vedi RD 27/07/1934, n.1265 (Suppl. ord. GU 09/08/1934, n.186) – TU delle leggi sanitarie – Cap VI, nonché l'art. 17, DPR 08/02/1954, n.320. Vedi anche Legge Regionale Lazio 12/02/1975, n.8 (BUR 28/02/1975, n.6).
DM 05/07/1975.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cave, salvo le centrali termiche, il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di ventilazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

d) Riscaldamento

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

ART. 57

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 58

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, purché aperti almeno su una parete, fino ad una superficie massima pari al 40% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,10 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 59

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano in tutto o in parte, completamente, al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 60

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, o quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 61

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostanti piani seminterrati, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dalla quota del marciapiede o, in mancanza, di almeno 50 cm dal piano stradale o di campagna circostante, ed avere il pavimento isolato con un vespaio aerato; la loro altezza utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad attività commerciali o artigianali, intendendosi per queste ultime solo le attività che non siano fonte di molestia, e che non producano inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, sottosuolo, delle acque superficiali e profonde, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

1) per attività che non comportino lunga permanenza di clienti:

- a) locali fino a mq 20 di superficie: debbono avere altezza non inferiore a m. 2,70 con aperture non inferiori a 1/5 della superficie del pavimento dei soli locali adibiti all'attività commerciale o artigianale;
- b) locali di superficie tra 21 mq e 40 mq debbono avere altezza non inferiore a m. 3,00 con aperture pari ad 1/6 della superficie del pavimento dei soli locali

- adibiti ad attività artigianali o commerciali;
- c) locali di superficie superiore a mq 41; debbono avere altezza non inferiore a m 3,50 con aperture non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento;
- 2) per attività che comportino lunga permanenza di clienti (bar, pasticcerie, pizzerie, ristoranti, sale da gioco, luoghi di riunione di uso pubblico, autorimesse pubbliche ed eventuali altre attività assimilabili):
- a) locali di qualsiasi estensione: debbono avere altezza non inferiore a m 3,50 con apertura pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Nell'ambito del centro abitato non sono ammesse attività artigianali che comportino l'inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, sottosuolo, delle acque superficiali e profonde.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito di motocicli e carrozzeria, possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Per le fronti degli edifici che non corrano lungo banchine o strade pavimentate, dovrà essere interposto, tra l'estradosso delle travi di fondazione e lo spiccato dei muri terreni, un idoneo strato impermeabile realizzato con materiale bituminoso o similare.

ART. 62

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati, nel volume consentito se l'altezza all'estradosso del colmo non supera m 3,20, se le falde del tetto sono con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. I solai inclinati che formano il sottotetto possono partire dalla superficie di estradosso dello sporto balcone ad una altezza non superiore a 50 cm., in ogni caso l'intersezione tra il fronte esterno del fabbricato e l'estradosso delle falde di copertura non può essere superiore a cm 90 e lo sporto del tetto non potrà essere superiore a 1,20 mt.. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'areazione o illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari o asole ricavate nelle falde del tetto stesso o mediante abbaini e simili, oppure con aperture sul terrazzo di copertura.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0,40 mq ogni 30 mq di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 56, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio o le falde del tettodebbono essere adeguatamente coibentate con materiali idonei, in modo da impedire variazioni interne di temperatura. Tale coibentazione deve essere descritta e contenuta negli elaborati di progetto e nel calcolo termico anche nel caso in cui nell'edificio non sia previsto impianto di riscaldamento.

ART. 63

Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazioni delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di

minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale²⁹, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Comune, per la costruzione, a ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, risultante dalla istruttoria dell'U.T.C., attestante che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui agli articoli artt. 8 e 10 del DM 14/06/1989, n.236.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionata alla verifica tecnica, risultante dalla istruttoria dell'U.T.C., attestante che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A

Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istruzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.) ;

Categoria B

Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici, ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'ascensore, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n.384.

ART. 64 Percorsi pedonali

Categoria A

Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1.50. Il dislivello ottimale tra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è

²⁹ Vedi artt. 27 e 28 legge 30/03/1971 n.118 – Conversione in Legge del DL 30/01/1971; DPR 27/04/1978, n. 384, legge 09/01/1989, n.13 – DM 14/06/1989, n.236 – Circolare LLPP. 22/06/1989, n.1669/U.L..

interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 1,20.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo del 8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di m 0,80, e prolungato di m 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuola di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B

Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portato alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti, ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART. 65

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A

Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m 50 dall'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;

- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio destinata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione; la prima, di larghezza di m 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura, la seconda, di larghezza minima di m 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B

Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

ART. 66 Accessi

Categoria A

Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce minima di m 1,50.

Le zone antistanti e retrostanti devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di m 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm 2,5.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di m 1,00.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B

Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di adeguata protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

ART. 67 Piattaforma di distribuzione

Categoria A

Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali devono essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano

ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da esso raggiungibili.

Categoria B

Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m. 1,50.

ART. 68 Scale

Categoria A

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione di direzione delle rampe per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione. I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 29;
- alzata massima cm 17.

La larghezza utile delle scale non deve essere inferiore a 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare e debbono essere illuminate e ventilate dall'esterno; potranno essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici le scale che servono edifici con tre soli piani fuori terra.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°- 80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei indicati in progetto.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,00 dal piano del gradino.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata e atta ad assicurare la prensilità e deve essere posto ad un'altezza di m 1.00.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad un'altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il

primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART. 69

Rampe

Categoria A

La larghezza minima di una rampa deve essere di m 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m. di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di m. 1,50.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

È ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 71 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m. 1,50 ciascuno.

La rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50.

È consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm.70.

Qualora la rampa non sia definita da parete verticale deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

Categoria B

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

ART. 70

Ascensori

Categoria A

In tutti gli edifici con tre livelli deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m 1,40 di lunghezza e m 1,10 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,80 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno m 1,50;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole molecolari),

in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto di un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello d'allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B

Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,50 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali; ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della botoniera in cabina a distanza > di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h=0,45 cm da terra).

ART. 71 Corridoi e passaggi

Categoria A

Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione.

Non sono ammessi pilastri, colonne sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,20 metri, per corridoi con lunghezza superiore a 5,00 metri è richiesta l'illuminazione e l'aerazione esterna.

I corridoi e i passaggi non devono presentare variazioni al livello, in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

Categoria B

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A.

ART. 72 Porte

Categoria A

Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle di almeno un gabinetto, devono avere una luce netta minima di 0,80 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,80 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m 1,50, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura o debbono comunque garantire il passaggio dei disabili.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura e non presentare superfici vetrose fino a cm 40 dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali quali devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B

Per questa categoria la porta d'accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,75 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi simili.

ART. 73 Pavimenti

Categoria A

I pavimenti della struttura edilizia, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante un'adeguata variazione materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdruciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc..

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea, questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B

Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 74 **Locali igienici**

Categoria A

Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno per unità immobiliare, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,80 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m e nel progetto debbono essere indicati gli spazi di manovra utili per il disabile.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di m 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza tra in bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-cartigienica) devono essere sistemati in modo da rendere uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete apposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

È necessario, inoltre, prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter

essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B

In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 75

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A

Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B

Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 76

impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

- a) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad un'altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente, isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a 2,5 cm;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di 0,90 m dal

- pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di 0,45 m;
 - la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m.
- b) Negli uffici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile alle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posto ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 77

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o d'interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccorciato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservate alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento posti o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m;
- larghezza 1,10 m;
- spazio libero anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo o di lunghezza minima di 100 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a rotelle.

ART. 78

Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

ART. 79 **Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate delle ostruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 80 **Elementi aggettanti**

Nessun aggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di 3,50 m relativamente a qualsiasi punto del prospetto sul pubblico passaggio. Tale norma vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti non possono essere realizzati ad un'altezza inferiore a 3,00 m.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati almeno dello spazio di manovra apertura.

Balconi e spazi interni chiusi in aggetto o pensiline non sono consentiti su strade pubbliche. Aggetti, balconi o pensiline sono ammessi se sporgenti su suolo privato e distanti di m 10,00 dal ciglio stradale opposto misurato sul massimo sporto.

Qualsiasi aggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti se superiore nella sporgenza a cm 50.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti e quelle contenute nel presente articolo.

ART. 81 **Intercapedini**

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non superiore all'aggetto del balcone ed in ogni caso non superiore a m 1,50.

È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno sia ispezionabile.

ART. 82 **Coperture**

Le coperture, i loro aggetti e volumi tecnici emergenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in

materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, é assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

ART. 83

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici e dai quali sono illuminati ed aerati gli ambienti dei fabbricati stessi.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- 1) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00 escluso eventuale parapetto.
- 2) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 10 e la superficie del pavimento non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- 3) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con la normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.
- 4) Cavedio. Si intende spazio vuoto interno agli edifici, chiuso su tutti i lati, utilizzabile solo per il passaggio di tubazioni, canne fumarie o di ventilazione e prese d'aria per bagni ad aerazione forzata o per corridoi di lunghezza superiore a m 5,00.

NORMAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi scoperti interni definiti come patio e cortile possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Si definiscono cortili aperti quei cortili che non sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parti di cortili appartenenti ad altri proprietari purché convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi cortili chiusi.

La superficie dei cortili si considera computata al netto della superficie delle proiezioni verticali dei balconi, corpi chiusi a sbalzo ed ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora superi la sporgenza di mt. 1.00.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile sarà misurata, a partire dalla quota, qualunque essa sia, dal piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diversi proprietari, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati, regolare convenzione redatta da Notaio previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerati e valutati dall'Amministrazione come opere di sistemazione esterna.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali ma solo la totale copertura ove siano rispettati limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso pubblico di parcheggio coperto del cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco ove necessario e per attività consentite e non moleste.

Sono consentiti muri di recinzione per l'altezza massima di mt 2,50 dal piano di calpestio,

di cui m 100 in muratura e mt. 1,50 mediante recinzione del tipo giardino in plastica o similare.

Negli spazi interni definiti come chiostrina possono ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione locali igienici, angoli cottura, bagni, scala, ripostigli, corridoi di disimpegno, con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili, emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina può essere coperta in alto per la sua intera superficie qualora sia garantito il regolare ricambio e flusso di aria.

Nella chiostrina non sono ammessi sporti, balconi né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino: tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e pozzetti sifonati.

Le pareti verticali dei cavedi debbono essere dotate di opportune finiture ed avere le dimensioni tali da consentirne la regolare manutenzione e pulizia. In alto possono essere coperti assicurando il regolare ricambio e flusso d'aria.

ART. 84

Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10,00 m misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 85

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricali con materiale antisdrucchiabile. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni evidenziatori o cordoli rialzati.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a 1,50 m. Tale norma può essere derogata solo per le costruzioni all'interno delle aree di antica urbanizzazione.

ART. 86

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono essere indicate con particolari di progetto ed avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. In ogni caso i cancelli non possono aprirsi in spazi pubblici.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute dai proprietari in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 87

Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari ad 1,20 m.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico ed industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e/o secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti e/o richieste alla società erogatrice del servizio.

ART. 88

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o anche di parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, i proprietari e/o chi per essi hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Comune, sentiti gli uffici competenti e dopo gli opportuni accertamenti tecnici, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza, da parte degli interessati, delle disposizioni intimate e dopo la diffida ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o delle parti che minacciano rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale e di recupero delle somme anticipate.

ART. 89

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. -

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e dei gas o i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Comune può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Comune, su parere della Commissione Urbanistica-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

ART. 90

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso d'inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove finiture consone e decorose, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati, per ricondurre l'immobile nelle condizioni di decoro previste nel presente regolamento e le norme particolari.

ART. 91

Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria degli edifici, con più di quattro unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è prioritaria la preferenza di posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti, tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in apposite canalizzazioni opportunamente schermati, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà insindacabile del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e/o di pubblico interesse e decoro, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne e dei cavi a vista.

ART. 92

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, ecc.) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e statali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e igiene tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Comune³⁰.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o i diritti anche di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie ed avere, ove possibile, i requisiti di protezione degli utenti dagli agenti atmosferici

ART. 93

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di stampe, periodici, mostre, vetrine, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Comune e, ove prescritto, dagli Enti e/o autorità statali, regionali provinciali e di polizia.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate e la segnaletica pubblica dei luoghi.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione anche della parte di suolo pubblico occupata.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di aree o di edifici storici o di insieme

³⁰ Per maggiori dettagli vedi anche i successivi artt. 127 e 128.

architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbi i diritti dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

È consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm e comunque non superiore a m 120 e ad un'altezza non inferiore a m 2,53 dal bordo del marciapiede rialzato, tale tipo di installazione è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio con recupero delle spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente³¹ (sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali e con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento).

Sono comunque vietati i cartelli e gli alti mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costruire intralcio e pericolo ai pedoni, in particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quasi ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche³².

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle

³¹ Vedi art. 11, Legge 15/06/1959, n.393.

³² Circolare Ministero LLPP n.400 del 09/02/1979.

rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'ente concedente, nonché dal Comune.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente³³.

ART. 94

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non noccano al libero transito e non impediscano i diritti o la visuale a danno dei vicini il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso:

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente³⁴.

ART. 95

Tabelle numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici³⁵ possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano dare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione d'immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite o di

³³ Vedi RD 03/03/1934, n.383.

³⁴ DPR 24/07/1977, n.616 - Legge 22/07/1975, n.382 - DPR 15/02/1952, n.328 - Legge 01/06/1939, n.1089 - Legge 29/06/1939, n.1497.

³⁵ Circolare Ministero LLPP n.4564 del 20/11/1974.

soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

In caso di nuove costruzioni, al proprietario e/o al concessionario è fatto obbligo di collocare la nuova numerazione che deve essere richiesta e concordata per contenuti e caratteristiche con il Comune.

ART.96

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente. Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni, murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Comune può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 97

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Comune, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico³⁶.

ART. 98

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e

³⁶ Vedi legge 01/06/1939, n. 1089.

mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato ed indicato nel progetto.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e/o caratteristici o tipici della flora locale.

ART. 99 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni e per la demolizione e ricostruzione, devono essere riservati spazi interni e esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del DL 02/04/1968, n. 1444, nonché dal precedente art. 65.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato³⁷ ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché ricadenti, a breve distanza da esso, in zone edificabili e che siano facilmente raggiungibili da spazi pubblici ed asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario (C.4. dell'art. 41 sexies Legge 1150/42).

Per le sopraelevazioni di edifici esistenti e per le cubature residuali consentite, il presente articolo non si applica.

ART. 100 Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle costruzioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 56.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo o con sistemi alternativi (solare, eolico, ecc.).

³⁷ Legge 24/03/1989, n.122.

Solo in caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Comune, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 101 **Norme igieniche**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale d'igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario³⁸.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art 42.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 55, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e umide devono osservarsi le disposizioni del precedente art 41.

L'impianto di depurazione deve essere dettagliato e far parte degli elaborati di progetto nei quali verranno indicati sia le caratteristiche dimensionali e tecniche che la ubicazione planimetrica.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento della falda e/o del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua.

È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati ed opportunamente distaccati dalle abitazioni.

È fatto divieto tenere nel centro abitato animali domestici, salvo che l'ufficiale sanitario non asseveri che gli stessi non arrecano danno o molestia a terzi.

ART. 102 **Impianto di riscaldamento e acqua calda**

³⁸ Legge 23/12/1978, n.833 legge reg. 06/12/1979, n.93.

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.)³⁹. Nella progettazione di impianti, nel caso di abitazioni o tessuti urbanistici storici, realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti. Analogamente in caso di installazioni in alto o sopra le coperture, dovranno essere evitati sporti o emergenze non consone al decoro delle preesistenze.

ART. 103 **Manutenzione delle abitazioni rurali**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 88 le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 104 **Collegamenti alla viabilità**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti ed ai fruitori causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 105 **Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare, le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in gres o cotto, in battuta di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 41;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante monostrato di coibentazione e isolante nonché un pavimento soprastante in materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni.

³⁹ Legge 29/05/1982, n.308.

- Tali locali sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio ventilato, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza libera del locale non risulti inferiore a m 2,70.
 - 6) Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
 - 7) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti anche con la formazione di una intercapedine interna;
 - 8) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - 9) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. È vietato uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
 - 10) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stilicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
 - 11) per quanto attiene alle caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.) le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 106

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 107

Ispezioni dell'ufficiale sanitario

Il Comune può far compiere dall'ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Comune può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente⁴⁰.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni o i ricoveri notturni o temporanei di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Comune, sentito l'ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente⁴¹.

⁴⁰ Art. 100 RD 03/02/1901, n.45.

⁴¹ Artt. 106-108, RD 19/07/1906, n.466.

ART. 108 **Stalle e concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m 10,00, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente⁴² a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti⁴³ al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scolì.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, e rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m 25,00.

Il Comune, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 109 **Modalità per l'installazione**

L'attività di trasformazione urbanistica consiste nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itinerari e simili, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Comune soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi⁴⁴.

⁴² DL n.1404 del 01/04/1966 (GU n.96 del 13/02/1968).

⁴³ RD 27/07/1934, n.1285 - DPR 19/03/1958, n.303.

⁴⁴ Vedi legge 21/03/1958, n.326 (GU del 16/04/1958, n.92); DPR 20/06/1961, n.869; legge 326/58 e DPR 24/07/1977, n.616.

ART. 110

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate e attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

- a) villaggi turistici. Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.
- b) Campeggi. Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere al trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulottes, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulottes installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

ART. 111

Domanda di concessione

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

ART. 112

Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di smaltimento quotidiano delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili, ecc., previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti Autorità igienico-sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 113

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per le installazioni delle unità mobili (tende, roulottes, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili; bungalows, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq considerando la superficie dell'intero complesso: l'altezza massima non può superare i m 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso,

possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per i servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc..

È vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto o alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente capitolo IV – titolo II.

È prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per le installazioni delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte all'aerazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzioni costituita essenzialmente di siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulottes, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

È consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART. 114 **Parcheggi e strade interne**

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime, di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 115

Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo della pericolosità, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di 1 ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietata l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 111 devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 116

Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale, ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti

devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10,00 metri dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

È obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro, metallici, ecc., secondo le normative per la raccolta differenziata vigenti.

d) Impianto elettrico e di illuminazione.

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti.

In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stata di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.

È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'illuminazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 117

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire anche l'utilizzazione agli anziani e alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla vigente legislazione⁴⁵.

Almeno per servizi e per le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non, inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente capitolo riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 73.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalows, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti artt. 71, 72 e 73.

ART. 118

Divieti

⁴⁵ Vedi artt. 27 e 28 legge 30/03/1971, n.118, Conversione in legge del DL 30/01/1971, n.5; DPR 27/04/1978, n.384.

È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 01/04/1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 01/06/1939, n.1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, e similari⁴⁶;
- ad una distanza inferiore a m 50,00 dall'origine dei fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

ART. 119

Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Comune soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART. 120

Procedura per la richiesta

La richiesta del Comune per la concessione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per l'apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente⁴⁷;
- d) il nominativo del direttore della cava.

ART. 121

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:
 - 1) planimetria stralcio del Piano Regolatore delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con

⁴⁶ DPR n.915/82.

⁴⁷ DPR 09/04/1959, N.128 ART. 28.

- l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
 - 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto tra la zona della cava e il restante territorio;
 - 4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;
 - 5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa, all'area d'intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
 - 6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.
- b) Il programma economico finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc..
- c) Lo schema di convenzione da stipularsi con richiedente preveda:
- 1) L'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
 - 2) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
 - 3) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
 - 4) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 122

Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 17. Il Comune rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 123

Revoca della concessione e della autorizzazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo

di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

ART. 124 **Cave e torbiere esistenti**

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

ART. 125 **Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi liberi o un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 116 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 126 **Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Comune ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi di parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Comune può disporre la rimozione del veicolo, trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 127 **Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la

vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinato a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc., di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia a plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta della Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Comune può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree designati negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo e norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente capitolo I.

ART. 128

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni topografiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza minima del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un tetto della larghezza totale della stesso⁴⁸.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti, ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collegate fra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o

⁴⁸ DPR 15/09/1959, n.393.

attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 129

Depositi di materiale su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Comune e sentiti il tecnico e l'ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione d'auto e relativi depositi, tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 130

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico⁴⁹

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Comune, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Comune, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo di intralcio o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Comune può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 145.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce: in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc. la concessione e/o

⁴⁹ Vedi legge 18/04/1962, n.208.

autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

ART. 131

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Comune che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 132

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ai permessi di legge e ad autorizzazione del Comune, sentito il parere del Tecnico e dell'ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, nelle aree previste dallo strumento urbanistico, nel rispetto delle normative vigenti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio ideologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di corretta gestione.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del piano di gestione del progetto autorizzato. Il progetto deve essere redatto a cura e spese del richiedente o del concessionario e deve essere munito di tutti i pareri e autorizzazioni di legge richiesti e occorrenti a secondo del tipo di impianto da realizzare e compatibilmente con le destinazioni urbanistiche consentite. Possono essere richiesti, progettati e autorizzati impianti industriali connessi all'attività principale e per il recupero e/o produzione di energia e materie prime.

ART. 133

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un

tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo⁵⁰.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Comune, sentito il Tecnico e il sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa della diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare in rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, di quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di cui nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua fluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 2.

ART. 134 **Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo e al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 135 **Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti**

⁵⁰ Legge 10/05/1976, n.319 - Circolari del 29/12/1976, n.85 e del 19/05/1977, n.121.

al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta all'autorizzazione del Comune, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada⁵¹.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni punti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque se meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 63.

ART. 136

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati e da non creare appesantimenti estetici alla qualità architettonica degli edifici esistenti anche limitrofi e non ledere i diritti dei proprietari circostanti.

ART. 137

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente⁵² il Comune esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più il generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamenti applicabili.

Il Comune può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 138

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Comune ordina immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite

⁵¹ Vedi art. 3, DPR 24/07/1978, n.384.

⁵² Vedi art. 32, legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, legge 28/01/1977, n.10, Li 47/85 e LR 37/85.

e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Comune non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Comune con ordinanza:
 - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
 - c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utile per fini pubblici;
 - d) in caso di annullamento della concessione;
 - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
- 2) la demolizione a cura del costruttore per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o, di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente⁵³.
- 3) Acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio del Comune:
 - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Comune. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Comune può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio.

- 4) L'acquisizione gratuita al Demanio dello Stato o al patrimonio degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suolo di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;
- 5) la sanzione pecuniaria:
 - a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
 - b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
 - c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e, vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione, le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti, il Comune ne informa il Ministero dei LLPP agli effetti della legislazione vigente⁵⁴ e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

⁵³ Vedi RD n.639 del 14/04/1910.

⁵⁴ Art. 29, legge urbanistica 17/08/1942, n.1150.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

ART. 139 Sanzioni amministrative

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicati ai termini dell'articolo 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 03/03/1934, n.383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27/07/1938, n.1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia e di tutela ambientale sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 140 Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente⁵⁵ e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 141 Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti artt. 137 e 138 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente⁵⁶, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o a prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 142 Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere

⁵⁵ Vedi art. 15, legge 28/01/1977, n.10 - art. 50 LR 71/78.

⁵⁶ Vedi legge urbanistica 17/08/1942, n.1150 e legge 28/01/1977, n.10 - LI 47/85 e LR 37/85.

iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singole unità immobiliari il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 143

Divieto di allaccio a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 144

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 145

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Comune per motivi di pubblico interesse, può, sentire la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 146

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda, i necessari elaborati per individuare la posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da rotture delle reti delle

fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture e ripristinare, in tali casi, senza alcuno indugio, il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Comune al reintegro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Comune sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 147

Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale

Nei termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento il Comune deve provvedere ad adeguare la Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 7.

ART. 148

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 149

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.