

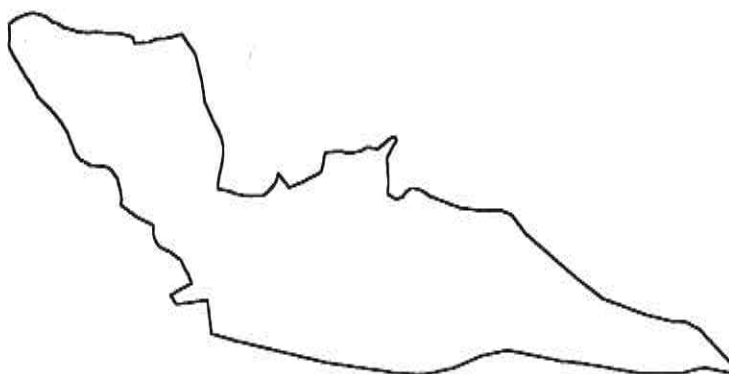


APPROVATO con Delibera  
di C.C. N. 29 del 08.07.00

## COMUNE DI CASOLA DI NAPOLI

Provincia di Napoli

# REGOLAMENTO EDILIZIO



### REDATTORI

Prof. Arch. Giacinta Jalongo - Coordinatore  
Dott. Arch. Francesco Bocchino  
Dott. Arch. Paola Foggia  
Dott. Arch. Antonio Giordano  
Dott. Arch. Filomena Iovine  
Dott. Arch. Filippo Retillo  
Dott. Arch. Paolo Russo  
Dott. Arch. Giovanni Sorvillo

### COLLABORATORI

Dott. Arch. Rosaria Carrese Cirillo



*Giacinta Jalongo*

**COMUNE DI CASOLA DI NAPOLI**  
PROVINCIA DI NAPOLI

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**INDICE**

|                                                                                                         | pag |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>TITOLO I - GENERALITA'</b>                                                                           | 4   |
| Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio                                            | 4   |
| Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio                                                            | 4   |
| Art. 3 - Facoltà di deroga                                                                              | 4   |
| <b>TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b>                                | 5   |
| Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia - MEMBRI DI DIRITTO - MEMBRI ELETTIVI                  | 5   |
| Art. 5 - Compiti della Commissione Edilizia                                                             | 5   |
| Art. 6 - Composizione della Commissione Edilizia Integrata                                              | 6   |
| Art. 7 - Compiti della Commissione Edilizia Integrata                                                   | 7   |
| Art. 8 - Adunanza della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia integrata                     | 7   |
| Art. 9 - Determinazioni dell'Autorità Comunale Competente sulle domande di concessione o autorizzazione | 8   |
| Art. 10 - Oneri e condizioni per il rilascio della Concessione Edilizia                                 | 8   |
| Art. 11 - Effetti della concessione e dell'autorizzazione                                               | 9   |
| Art. 12 - Validità, proroga e decadenza della concessione e dell'autorizzazione                         | 10  |
| Art. 13 - Varianti al progetto                                                                          | 10  |
| <b>TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO</b>                             | 11  |
| Capo I - Concessioni edilizie e autorizzazioni                                                          | 11  |
| Art. 14 - Concessione Edilizia, onerosa e gratuita                                                      | 11  |
| Art. 15 - Autorizzazione edilizia                                                                       | 11  |
| Art. 16 - Denuncia di Inizio Attività (DIA)                                                             | 12  |
| Art. 17 - Progetti Pubblici o di Opere Pubbliche                                                        | 14  |
| Art. 18 - Lavori eseguibili d'urgenza                                                                   | 14  |
| Art. 19 - Domande di concessione e autorizzazione e documentazione a corredo                            | 15  |
| Art. 20 - Presentazione delle domande di concessione e autorizzazione e istruttoria preliminare         | 19  |
| Art. 21 - Iter delle domande di concessione edilizia                                                    | 19  |
| Art. 22 - Iter delle domande di autorizzazione                                                          | 20  |
| Capo II - Attività Urbanistica Privata                                                                  | 21  |
| Art. 23 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo                                                | 21  |
| Art. 24 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione                                          | 22  |
| Art. 25 - Piani di Recupero d'iniziativa dei privati - Domande e allegati tecnici a corredo.            | 23  |
| Art. 26 - Iter delle domande di autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata         | 24  |
| Art. 27 - Convenzione di lottizzazione                                                                  | 25  |
| Art. 28 - Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e allacciamento                       | 26  |
| Art. 29 - Penalità per inadempienza della convenzione                                                   | 26  |
| <b>TITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI</b>                                                                | 26  |
| Capo I - Inizio dei lavori                                                                              | 26  |
| Art. 30 - Responsabilità della esecuzione dei lavori                                                    | 26  |
| Art. 31 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso e a struttura metallica        | 27  |
| Art. 32 - Inizio dei lavori - Capisaldi                                                                 | 27  |
| Art. 33 - Direttore dei Lavori e costruttore                                                            | 27  |
| Capo II - Conduzione dei lavori                                                                         | 27  |
| Art. 34 - Installazione del cantiere                                                                    | 27  |
| Art. 35 - Tutela della pubblica incolumità                                                              | 28  |
| Art. 36 - Responsabilità della tenuta del cantiere                                                      | 28  |
| Art. 37 - Occupazione temporanea del suolo pubblico                                                     | 29  |
| Art. 38 - Scavi                                                                                         | 30  |
| Art. 39 - Demolizioni                                                                                   | 30  |
| Art. 40 - Rinvenimenti e scoperte                                                                       | 30  |
| Capo III - Controllo e ultimazione dei lavori                                                           | 31  |
| Art. 41 - Controllo sulla esecuzione dei lavori                                                         | 31  |

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 42 - Vigilanza dei lavori                                                 | 31 |
| Art. 43 - Inosservanza delle norme - Provvedimenti e sanzioni                  | 32 |
| Art. 44 - Contravvenzioni                                                      | 32 |
| Art.45 - Apposizione dei numeri civici                                         | 33 |
| Art.46 - Termine dei lavori - Permesso di abitabilità                          | 33 |
| TITOLO V - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI                                         | 34 |
| Capo I - Stabilità degli edifici                                               | 34 |
| Art. 47 - Norme generali di sicurezza                                          | 34 |
| Art. 48 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni                       | 34 |
| Art. 49 - Murature                                                             | 34 |
| Art. 50 - Solai, coperture e balconi.                                          | 35 |
| Capo II - Requisiti degli edifici                                              | 35 |
| Art. 51 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi                          | 35 |
| Art. 52 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio                     | 35 |
| Art. 53 - Servizi igienici                                                     | 35 |
| Art. 54 - Scale                                                                | 36 |
| Art. 55 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti                               | 36 |
| Art. 56 - Accesso dei disabili alle costruzioni                                | 37 |
| Art. 57 - Alloggi collettivi                                                   | 37 |
| Art. 58 - Locali ad uso commerciale                                            | 37 |
| Art. 59 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani                           | 38 |
| Art. 60 - Parcheggi privati                                                    | 38 |
| Capo III - Estetica degli edifici                                              | 38 |
| Art. 61 - Decoro degli edifici                                                 | 38 |
| Art. 62 - Intonacatura e tinteggiatura                                         | 39 |
| Art. 63 - Manutenzione dei prospetti                                           | 39 |
| Art. 64 - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali | 40 |
| Art. 65- Insegne, mostre e vetrine                                             | 41 |
| Art. 66 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate                     | 41 |
| Art. 67 - Chioschi                                                             | 42 |
| Art. 68 - Servitù pubbliche                                                    | 42 |
| Art. 69 - Elementi in aggetto                                                  | 42 |
| Art. 70 - Coperture, balconi e pensiline                                       | 42 |
| Art. 71 - Porticati e marciapiedi                                              | 43 |
| Art. 72 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni                | 43 |
| Art. 73 - Elementi di arredo urbano                                            | 44 |
| Art. 74 - Impianti segnaletici e pubblicitari                                  | 44 |
| TITOLO VI - EDIFICI SPECIALI                                                   | 46 |
| Capo I - Edifici rurali                                                        | 46 |
| Art. 75 - Norme generali                                                       | 46 |
| Art. 76 - Locali di abitazione nelle case rurali                               | 46 |
| Art. 77 - Servizi igienici nelle case rurali                                   | 46 |
| Art. 78 - Edifici per il ricovero degli animali                                | 47 |
| Art. 79 - Letamai e serre di coltura                                           | 47 |
| Capo II - Altri edifici speciali                                               | 47 |
| Art. 80 - Norme generali                                                       | 47 |
| Art. 81 - Norme antincendio per edifici speciali                               | 48 |
| Art. 82 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi                       | 48 |
| Art. 83 - Altri scarichi industriali                                           | 49 |
| Art. 84 - Scarichi di vapori e di gas                                          | 50 |
| Art. 85 - Attività produttive moleste                                          | 50 |
| Art. 86 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili                        | 51 |
| TITOLO VII - NORME IGIENICHE E TECNICHE                                        | 52 |
| Capo I - Requisiti igienici                                                    | 52 |
| Art. 87 - Requisiti di igiene e salubrità                                      | 52 |
| Art. 88 - Acqua potabile                                                       | 52 |
| Art. 89 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile                          | 52 |
| Art. 90 - Raccolta dei rifiuti domestici                                       | 53 |
| Art. 91 - Salubrità del terreno                                                | 53 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 92 - Fogne private                                          | 53 |
| Art. 93 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri            | 54 |
| Capo II - Requisiti tecnici                                      | 55 |
| Art. 94 - Norme tecnologiche                                     | 55 |
| Art. 95 - Requisiti termici                                      | 55 |
| Art. 96 - Aerazione e illuminazione dei locali                   | 55 |
| Art. 97 - Requisiti acustici                                     | 55 |
| Art. 98 - Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza | 56 |
| Art. 99 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria              | 56 |
| Art. 100 - Requisiti relativi alla sicurezza                     | 57 |
| Art. 101 - Prescrizioni antincendio                              | 58 |
| Capo III - Impianti tecnologici                                  | 59 |
| Art. 102 - Requisiti dei servizi tecnologici                     | 59 |
| Art. 103 - Conduitture per gas, elettriche - Bombole G.P.L.      | 59 |
| Art. 104 - Antenne televisive                                    | 60 |
| Art. 105 - Impianti di riscaldamento                             | 60 |
| Art. 106 - Cappe e camini                                        | 61 |
| TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI                         | 61 |
| Art. 107 - Adeguamento degli edifici non regolamentari           | 61 |
| Art. 108 - Regularizzazione dei depositi all'aperto              | 62 |
| Art. 109 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate | 62 |
| Art. 110 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio            | 62 |
| Art. 111 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio        | 62 |
| Art. 112 - Varianti al Regolamento Edilizio                      | 62 |

## COMUNE DI CASOLA DI NAPOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

### REGOLAMENTO EDILIZIO

#### TITOLO I - GENERALITA'

##### **Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione fisica del territorio comunale e fa riferimento alla Legge Urbanistica nazionale n. 1150 del 17.08.42 e successive modifiche e integrazioni, nonché alle Leggi Regionali del 23.02.1982 n. 10, del 20.03.1982 n. 14, del 27.06.1987 n°35 e successive modifiche e integrazioni, e alle norme del P.R.G. del Comune.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, far rispettare le norme e vincoli imposti dallo strumento urbanistico generale e dal presente Regolamento Edilizio, secondo i poteri ad essa attribuiti dalla Legge.

##### **Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente, il titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le Leggi urbanistiche nazionali e regionali di cui sopra e tutte quelle che disciplinano la materia.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa altresì riferimento alla legislazione nazionale e alle altre disposizioni in vigore.

##### **Art. 3 - Facoltà di deroga**

L'Autorità Comunale Competente (Sindaco o Responsabile Ufficio Tecnico), su conforme delibera di Consiglio Comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della Legge 1150/42 o dalle Leggi regionali e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357.

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico – sanitario e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia di altezza e distanza tra fabbricati di cui alle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici e, in mancanza, di cui alle norme di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444 del 1968.

## TITOLO II -

### COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

#### Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è formata da:

##### MEMBRI DI DIRITTO

- ~~L'Autorità Comunale competente (L'Autorità Comunale Competente o Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale) che la presiede;~~
- ~~Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune;~~
- Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dall'A.S.L. competente per territorio, o Medico suo delegato.

##### MEMBRI ELETTIVI

- Cinque membri scelti tra persone esperte in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistico-edilizia; tra questi almeno uno dovrà essere Architetto, almeno uno Ingegnere, almeno uno geometra e almeno uno Geologo, scelti dal Consiglio Comunale.

Tutti i membri elettivi, per garantire la rappresentanza delle minoranze, saranno nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato. Essi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio; inoltre i componenti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

Non possono essere eletti membri della C.E. i candidati che versano nella fattispecie di incompatibilità previste dalla Legge 18.01.1992 n.16 e successive modificazioni e integrazioni.

Tutti i membri elettivi non devono aver riportato condanne penali per reati edilizi né avere carichi pendenti per gli stessi reati; non essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di Organi Statali, Regionali, Provinciali o di Comunità Montane, ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo, preventivo o successivo, nell'attività edilizia del Comune.

#### Art. 5 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, udita la relazione istruttoria approntata dall'Ufficio Tecnico Comunale, è chiamata per dare parere su:

- l'interpretazione, o valutazione di eventuali proposte di modifiche, del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale, dei piani attuativi, e, in generale, di tutte le norme riguardanti l'edilizia;
- tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale così come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione;
- i progetti dei Piani Urbanistici Generali ed esecutivi e loro varianti, sia di iniziativa Pubblica che privata (parere facoltativo);



all'art. 4 siano sostituiti i primi due punti con il seguente: *"Il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede"*

- le domande di concessione edilizia nonché le autorizzazioni per lavori di manutenzione straordinaria e restauro;
- ogni altro intervento edilizio per il quale le Norme Tecniche di Attuazione del PRG o di piani urbanistici attuativi prevedono tale parere.

Per la validità delle sedute della CE è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti, oltre al presidente o suo delegato nominato dall'Autorità Comunale Competente per temporanee assenze del presidente stesso.

I membri di diritto che esprimono pareri di valore autonomo (Comandante Vigili del Fuoco o suo delegato; Medico del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L.), qualora assenti, non inficiano il numero legale ai fini della validità della seduta; in tal caso i pareri degli enti o organi di cui sono dipendenti possono essere richiesti successivamente, ma comunque prima del rilascio del provvedimento definitivo.

In linea generale il Presidente della Commissione Edilizia, in caso di necessità può invitare, a titolo consultivo, il tecnico redattore dello strumento urbanistico vigente.

I partecipanti ai lavori della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati, o perché esposti a vincoli di parentela fino al secondo grado rispetto al richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte ed eventualmente verifica anche il valore architettonico, il decoro e l'ambientazione delle stesse, nel rispetto dell'espressione progettuale, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

La Commissione Edilizia, allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o incomodo pubblico, oppure difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento, può indicare eventuali opportune modifiche. In questo caso, come nel caso in cui essa ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicare il motivo per iscritto.

#### **Art. 6 - Composizione della Commissione Edilizia Integrata**

In ottemperanza alle Leggi regionali n. 65/81 e n. 10/82 e alle Direttive a quest'ultima allegate sull'esercizio delle funzioni sub-delegate ai Comuni, è istituita presso il Comune la Commissione per la tutela dei Beni Ambientali che, unitamente alla commissione edilizia, costituisce la *Commissione edilizia integrata*.

La Commissione Edilizia Integrata (CEI) è composta da tutti i membri della Commissione Edilizia (CE) di cui all'articolo precedente e da altri cinque membri, nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche e pittoriche, di arti figurative e di legislazione dei beni culturali. Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Il presidente della CE presiede anche la CEI.

Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme delle L. R. 23.02.1982 n. 10.

Per la validità delle sedute della CEI, oltre alla validità della CE prescritta, è necessaria la presenza di almeno 3 dei componenti esperti.  
Per ogni altro adempimento si rimanda alle citate Leggi regionali.

#### **Art. 7 - Compiti della Commissione Edilizia Integrata**

La *Commissione Edilizia Integrata* è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub – delegate di cui all'art. 82, comma 2° lett. b), d) ed f) del D.P.R. n° 616 del 24.07.1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale, o il dirigente del servizio, riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, anche in zone non dichiarate di pubblico interesse ai sensi della citata legge, e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della Legge 29.06.1939 n. 1497 e relativo regolamento di attuazione e della Legge 08.08.85 n. 431

La CEI, nell'ambito delle proprie competenze potrà coordinare la propria attività con quella di comuni limitrofi per promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o beni contigui.

Il parere riguarda oltre le domande di concessione e autorizzazione, anche la posa in opera di cartelli, insegne, o altri mezzi di pubblicità, nonché l'adozione di provvedimenti di demolizione.

In ogni caso, sia che l'esame del progetto abbia esito favorevole, che nel caso in cui si ritenga di non poter dare parere favorevole ovvero parere sfavorevole con prescrizioni, la CEI dovrà indicare il motivo per iscritto.

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

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati; della osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

#### **Art. 8 - Adunanza della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia integrata**

La Commissione Edilizia (CE) e la Commissione Edilizia Integrata (CEI) si riuniscono ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande entro 30 giorni dal ricevimento delle domande stesse.

Le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e verbalizzazione degli stessi nonché delle votazioni vanno tenute distinte assumendo i due organi, ruoli e funzioni diversi nell'espressione dei pareri di valenza diversa.

Entrambe le Commissioni sono convocate dal Presidente con invito scritto.

Il Segretario della commissione (tecnico comunale), riferisce sull'incartamento relativo a ogni domanda da esaminare, e appone, sul relativo progetto, la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completandolo con la data e facendovi apporre la firma da parte del Presidente.

I progetti da esaminare devono riportare preventiva relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il parere della CE e CEI va debitamente motivato. In particolare i pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità dei voti prevale quello del Presidente.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati da tutti i presenti.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione di concessione o autorizzazione, che è riservata unicamente all'Autorità Comunale.

#### **Art. 9 - Determinazioni dell'Autorità Comunale Competente sulle domande di concessione o autorizzazione**

**L'Autorità Comunale Competente**, sentito il parere della Commissione Edilizia, nonché quello della *Commissione Edilizia Integrata* per i problemi di relativa competenza, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di Legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata, o non, dall'osservanza di speciali modalità, indicando il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. L'eventuale diniego della concessione o la mancata autorizzazione devono essere motivate.

Deve essere altresì motivato l'eventuale dissenso dell'Autorità Comunale Competente dal parere delle Commissioni sul progetto presentato. Nel caso in cui l'Autorità Comunale Competente autorizzi l'esecuzione di un intervento o ne rilasci la concessione in contrasto con il parere delle Commissioni, quest'ultimo dovrà essere integralmente riportato sul progetto.

In ogni caso la determinazione dell'Autorità Comunale Competente sulle domanda di concessione o di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o di quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti.

L'avvenuta concessione o autorizzazione viene notificata al richiedente, corredata di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

L'autorizzazione o la concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento deve essere eseguito.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia o dell'autorizzazione, e degli atti relativi, e ricorrere contro il suo rilascio se in contrasto con le disposizioni di Legge e dei regolamenti vigenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici in atto.

#### **Art. 10 - Oneri e condizioni per il rilascio della Concessione Edilizia**

Il rilascio della Concessione Edilizia, in zone non sottoposte a piani di intervento urbanistico preventivo, è comunque subordinato all'assunzione degli eventuali oneri concessori determinati in base alla Legge n.10/77 e

successive modifiche e integrazioni, nonché disposizioni regionali e a deliberati dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone oggetto di piano urbanistico particolareggiato di iniziativa privata, il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno di esecuzione delle opere stesse contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione, da trascrivere con apposita convenzione da stipulare, nonché al rispetto di tutti gli oneri previsti ai sensi delle leggi vigenti e del presente Regolamento.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri di cui alla legge 10/77, se previsti con eventuale richiesta di rateizzazione (massima in tre rate coperta da polizza fideiussoria);
- diritti di segreteria di cui alla legge 68/1993, art.10;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia all'Ente preposto delle opere in cemento armato, se previste;
- parere favorevole dei VV.FF., per gli edifici per i quali è richiesto;
- attestato, da parte di un tecnico abilitato, di certificato del rispetto delle norme per la sicurezza degli impianti di cui alla Legge 46/90, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare;
- attestato, da parte di un tecnico abilitato, di certificato del rispetto delle norme sul contenimento dei consumi energetici di cui al D.P.R. n. 412/93, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare.
- Eventuale documentazione prevista per legge relativa alla sicurezza nei luoghi di lavoro;

#### **Art. 11 - Effetti della concessione e dell'autorizzazione**

Qualsiasi concessione o autorizzazione per interventi sul territorio comunale costituisce solo presunzione della rispondenza delle opere approvate alle Leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area di intervento.

Esse non esonerano il proprietario dall'obbligo di attenersi alle Leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche riguardo ai diritti dei terzi.

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare ai terzi.

La concessione o l'autorizzazione è data dall'Autorità Comunale Competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione o l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo.

La concessione o l'autorizzazione è strettamente personale; essa, cioè, si intende valida per il solo richiedente che ha promosso la pratica per ottenerla. In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità della stessa, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Autorità Comunale Competente il cambiamento di intestazione (voltura della concessione).

### **Art. 12 – Validità, proroga e decadenza della concessione e dell'autorizzazione**

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno, a partire dalla data di notifica del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve esser abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni: esso può essere prorogato, con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che abbiano provocato il ritardo dei lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può essere concesso in relazione alla complessità delle opere.

Sul provvedimento di Concessione Edilizia va annotato il periodo di inizio e fine lavori.

La concessione a edificare (o dell'autorizzazione) decade quando si verifichi anche una soltanto delle situazioni che seguono.

- Siano stati superati i limiti per l'inizio e l'ultimazione delle opere.
- La concessione (o l'autorizzazione) risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero oppure non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta.
- Il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali, di Legge e di regolamento, o alle condizioni stabilite nella concessione (o autorizzazione), oppure esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto il preventivo assenso.
- Risulti che il Direttore dei Lavori, o qualsiasi altro tecnico regolarmente costituito nell'esecuzione dell'opera, indicato prima dell'esecuzione delle opere stesse non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

Una volta accertata l'infrazione, l'Autorità Comunale Competente notifica all'interessato l'ordine di sospendere i lavori, nonché la contestazione dell'infrazione che ha dato luogo alla revoca e le sanzioni a carico.

Qualora il titolare della concessione o dell'autorizzazione intenda riprendere i lavori, dovrà chiedere all'Autorità Comunale Competente il rinnovo degli atti ad esse relative.

### **Art. 13 - Varianti al progetto**

Qualora si manifesti l'esigenza di varianti di qualsiasi natura al progetto approvato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, incluso eventuali oneri aggiuntivi.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Per le varianti di opere che riguardano modifiche interne, modifiche senza variazione delle superfici utili, dei volumi, della sagoma e delle altezze, la variante può essere presentata anche prima della fine dei lavori.

Resta stabilito che, con la determinazione dell'Autorità Comunale Competente sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

### TITOLO III

## MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

### Capo I - Concessioni edilizie e autorizzazioni

#### Art. 14 – Concessione Edilizia, onerosa e gratuita

Sono subordinate a Concessione Edilizia, ai sensi della L. 10/77, L. 457/78 e L. 94/82, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del territorio.

I particolare sono soggette a Concessione:

1. Le attività di nuova edificazione (art. 1, L. 10/77), gli ampliamenti, le sopraelevazioni, l'installazione di prefabbricati;
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino ricostruzioni anche parziali, modifiche di sagoma e/o di prospetto, variazioni di superfici, modifiche strutturali rilevanti;
- ~~3. Gli interventi sul patrimonio edilizio che implicano cambiamento di destinazione d'uso, nelle more della regolamentazione prevista dalla legge regionale di cui all'art. 2, comma 60, punto 20, della Legge 662/96.~~
4. L'esecuzione di nuove opere di consolidamento a sostegno dei terreni;
5. La realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali;
6. La costruzione di chioschi e cabine;
7. Le demolizioni di opere e manufatti di cui ai punti precedenti;
8. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non eseguite dal Comune;
9. Gli scavi e i rinterri che riguardano cave e torbiere;

Oltre alle strutture prettamente edilizie realizzate in metallo, muratura ordinaria o cemento armato, sono da considerarsi opere soggette a Concessione edilizia le seguenti:

- strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
- varianti a Concessioni Edilizie che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica.
- opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area.

La Concessione Edilizia è onerosa per tutte le opere salvo nei casi di cui all'art. 9 della L. 10/77.

La Concessione Edilizia è a titolo gratuito per le opere previste dall'art. 9 della L. 10/77, escluso il punto b).

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9, punto b) della L. 10/77, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è sostituito dall'impegno assunto dal concessionario a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati ai sensi dell'apposita convenzione tipo deliberata dal Consiglio Comunale, in conformità della convenzione di tipo regionale.

#### Art. 15 – Autorizzazione edilizia

I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, fermo restando la necessità, se occorre, delle autorizzazioni

- all'art. 14 sia eliminato il punto 3.

previste dalle Leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985 e 394/1991, sono subordinati ad autorizzazione edilizia:

1. Opere di demolizione finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
2. Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
3. Consolidamento e ripristino di opere sostegno dei terreni;
4. Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
5. Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
6. Varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non alterino la destinazione d'uso, la categoria edilizia e la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
7. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
8. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, L. 47/85 e successive modifiche;
9. Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici preesistenti (art. 7, secondo comma, L. 94/82 ed art. 9 L. 122/89);
10. Occupazioni di suolo mediante depositi di materiali o esposizioni a cielo libero (art. 7, secondo comma, L. 94/82);
11. Opere di demolizioni, reinterri e scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere (art. 7, secondo comma, L. 94/82);

Sono inoltre soggette ad Autorizzazione i seguenti interventi:

- installazione di insegne per locali commerciali ed altre attività;
- installazioni pubblicitarie fisse;
- tende aggettanti mobili o fisse;
- sistemazioni di aree libere che non prevedono l'esecuzione di costruzioni in elevazione o nel sottosuolo;
- allestimenti di spazi pubblici in concessione stagionale o permanente, con elementi fissi, per i quali non sia richiesta la Concessione Edilizia;
- installazioni di strutture a carattere precario e temporaneo;

Caratteristica peculiare dell'Autorizzazione Edilizia è la gratuità del rilascio, salvo diritti di segreteria.

#### **Art. 16 – Denuncia di Inizio Attività (DIA) \***

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui avvalersi della DIA è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

1. gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla L. 01.06.39, n. 1089, L. 29.06.39 n. 1497, e L. 06.06.91, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L. 27.06.85, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08.08.85, n. 431, o della Legge 18.05.89, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico- archeologiche, storico- artistiche, storico- architettoniche e storico- testimoniali;
2. gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività di cui innanzi è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del presente comma è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Per avvalersi della DIA, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, della dichiarazione dell'impresa esecutrice, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui innanzi comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di

- \* - all'art. 16 siano sostituite le parole da *"I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività"* fino a *"le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati"* con il seguente periodo *"Gli interventi per i quali è possibile avvalersi della Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della legge 4 dicembre 1993 n° 493 e successive modifiche e integrazioni, sono quelli di cui all'art. 2 della L.R. 19/2001. La facoltà di avvalersi della DIA è data esclusivamente ove sussistano le condizioni di cui all'art. 9 della L.R. 19/2001."*

inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima

Nei casi di cui innanzi, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi in cui l'Autorità Competente, entro il termine indicato dei venti giorni, abbia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Caratteristica peculiare della DIA è la sua gratuità, salvo diritti di segreteria.

#### **Art. 17 –Progetti Pubblici o di Opere Pubbliche**

Per le opere pubbliche, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia; tale progetto necessita però del parere della CEI ai fini del nulla osta ambientale. Tutti i progetti, prima della loro esecuzione, dovranno comunque essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### **Art. 18 - Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo del VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, per l'interessato, di darne immediata comunicazione all'Autorità Comunale Competente, oppure di presentare la domanda di concessione o autorizzazione, ove prevista, entro 30 giorni dalla data dell'ordinanza.

Si potranno dare principio, di propria iniziativa, a lavori di assoluta urgenza, ovverosia per eliminare situazioni di pericolo, valutate tali da tecnico competente, fermo restando l'obbligo della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere provvisorie secondo le determinazioni dell'Autorità Comunale.

#### **Art. 19 - Domande di concessione e autorizzazione e documentazione a corredo**

Coloro che intendono eseguire le opere per le quali è obbligatoria la concessione o l'autorizzazione debbono inoltrare all'Autorità Comunale Competente la relativa domanda redatta in carta legale.

Le domande, regolarmente bollate, devono essere corredate dai seguenti documenti, in triplice copia, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e il Nulla Osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti:

##### **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:**

- 1) Domanda con generalità e residenza del richiedente, codice fiscale, titolo che abilita alla richiesta precisando, nel caso occorresse, la proprietà dell'area. La domanda, contenente anche un elenco della documentazione allegata, dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Essa dovrà essere consegnata o inviata all'ufficio comunale preposto al servizio.
- 2) Indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine o il collegio professionale di appartenenza e codice fiscale;
- 3) Nel caso di nuova edificazione, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie.
- 4) Calcolo Oneri concessori versati o da versare (Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione), ovvero, nel caso sia stata richiesta riduzione degli oneri concessori per convenzionamento, ove essa sia applicabile, occorre l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli articoli 7 e 8 della Legge 20.01.78 n. 10 debitamente sottoscritto.
- 5) Nel caso di richiesta di intervento per opera destinata ad attività agricola, industriale, artigianale, commerciale, occorre certificazione di iscrizione alla corrispondente organizzazione di categoria (Servizio Contributi Agricoli Unificati, Camera Commercio, Industria, Artigianato, ecc.), comprovanti l'attività svolta. Detta certificazione dovrà essere di data non anteriore a mesi tre dalla richiesta e, se del caso, dovrà riportare in forma esplicita che la sede dell'Impresa è situata nei locali oggetto di richiesta di intervento.

##### **DOCUMENTAZIONE TECNICA:**

- 1) documentazione fotografica, con indicazione planimetrica dei "coni ottici", estesa a tutti i lati dell'area o della costruzione, tale che inquadrì l'ambito nella sua globalità e nel contesto circostante, regolarmente sottoscritta dal tecnico e dal richiedente.
- 2) certificato catastale ed estratto di mappa o di tipo di frazionamento, in data inferiore a sei mesi, con indicazione ed evidenziazione del foglio e particella;
- 3) relazione tecnica descrittiva dell'intervento a farsi, con riferimento alla zona urbanistica, al suo contesto ambientale, al tipo di intervento, alle strutture (murarie o in cemento armato), ai solai e alle qualità dei materiali di rivestimento o di paramento esterno. La relazione indicherà inoltre:
  - a) precisazione sulla zona omogenea e dei vincoli eventuali, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, in cui insiste l'area d'intervento;
  - b) i vincoli di carattere storico-artistico, paesistico, archeologico;
  - c) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per aree vincolate;

- d) le modalità di sistemazione di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;
  - e) i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio;
- 4) nel caso di nuova edificazione: documentazione planimetrica in scala non inferiore a 1/2.000, controfirmata dal Tecnico Comunale, in cui risulta l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona oggetto di intervento. Per le zone prive di opere di urbanizzazione primaria ne deve essere documentata la prevista attuazione da parte del Comune nel successivo triennio; in mancanza di tale previsione il richiedente della concessione dovrà impegnarsi, con apposito atto, alla loro attuazione, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione;
- 5) Disegni piegati nel formato preferibilmente 21x29.7 contenenti:
- a) stralcio planimetrico della zonizzazione dello strumento urbanistico generale e/o particolareggiato (controfirmata dal Tecnico Comunale per autentica all'originale), esteso per più di m.100 oltre l'area di intervento, con evidenziazione dell'area o fabbricato oggetto di intervento;
  - b) Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante, in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, delle distanze e quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle quote delle strade con l'indicazione, altresì, della fognatura, dell'acquedotto e degli altri sottoservizi presenti nell'area.
  - c) Planimetria, normalmente in rapporto non inferiore a 1/200, dove sia rappresentata nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscrizioni, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, eccetera), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto.
  - d) Le quote riferite al piano di campagna originario e a quello di progetto, devono indicare le dimensioni dell'opera, l'altezza dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.
  - e) Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite le planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.
  - f) Piante, normalmente in rapporto 1/100, di tutti i livelli e della copertura dell'opera, con indicazione di:
    - destinazione d'uso dei locali;
    - quote planimetriche ed altimetriche;
    - dimensioni delle aperture;
    - ingombri dei servizi igienico - sanitario;
    - ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali, degli scarichi, degli impianti energetici;
    - pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni);
    - I materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici, i lucernari, eccetera.

- g) Rappresentazione di tutti i prospetti liberi dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti; tali prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e del loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre
  - h) Almeno n. 2 sezioni di cui una sui percorsi verticali, in scala 1/100; in particolare si precisa che le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
  - i) Particolari costruttivi in scala appropriata;
- 6) una tabella in cui sono riportati i dati che seguono; tali dati sono obbligatori per gli interventi di nuova edificazione.
- Area del lotto edificabile (S.F.);
  - Superficie dell'area coperta (S.C.)
  - Superficie totale Utile Lorda (S.U.L.), in totale e per i diversi piani (compresi balconi, terrazzi, portici, sottotetti, ecc.), con specificazione delle destinazioni d'uso, sia ai sensi della regolamentazione urbanistica vigente (L. 10/77 e D.M. 10.05.77), sia ai sensi della normativa regionale.
  - Numero dei piani (N.P.)
  - Altezza massima del fabbricato fuori terra (H max)
  - Altezze fra gli intradossi dei vari solai;
  - Volume fuori terra (V);
  - Indice di fabbricabilità fondiaria derivante dal rapporto tra Volume progettato e area del lotto edificabile (S.F.)
  - Rapporto di copertura derivante dal rapporto tra Superficie Coperta dal progetto e Superficie Fondiaria
  - Superficie dei Parcheggi Privati (P.P.)
- 7) Ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area, l'edificio o l'immobile da erigere o da ristrutturare;
- 8) Qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che la Amministrazione Comunale riterrà necessario per completare l'esame del progetto.
- 9) elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda;

Tutti i documenti devono essere firmati dal progettista che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi.

Quando non si tratti di nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, previa documentata richiesta scritta da parte del progettista, la limitazione degli elaborati tecnici a quelli sufficienti per una corretta definizione dell'opera.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

Le domande di lottizzazione e di piani di recupero d'iniziativa privata, dovranno essere corredate dalla documentazione specificata agli appositi articoli.

Alle domande di concessione e autorizzazione devono essere altresì allegate, prima dell'eventuale loro rilascio, le approvazioni o le attestazioni delle denunzie agli Enti competenti, ai sensi delle vigenti Leggi. In particolare, deve essere osservato quanto segue.

- I progetti di nuove costruzioni ovvero di radicali trasformazioni di edifici, ove previsto per legge, devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei VV.FF.
- I progetti delle strutture portanti devono essere depositati presso i competenti Uffici del Genio Civile a norma delle vigenti Leggi in materia.
- Tutti i progetti dovranno essere corredate dagli elaborati di verifica della sicurezza degli impianti ai sensi della Legge n. 46/90.
- Tutti i progetti dovranno essere corredate dagli elaborati di verifica del rispetto delle leggi n. 9/91 e n. 10/91 sul contenimento dei consumi energetici.
- Tutti i progetti, con particolare riguardo a quelli riguardanti opere pubbliche, devono rispettare le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- I progetti delle opere da eseguire in aree o edifici sottoposti a vincolo archeologico e monumentale devono essere comunicati, a cura del richiedente, alla Soprintendenza competente, e ottenere il relativo preventivo assenso.
- Gli interventi ricadenti in aree di vincolo idrogeologico devono essere comunicati, a cura del richiedente, all'Ente preposto e ottenere il relativo preventivo assenso.

Per gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali e provinciali, nonché l'allacciamento di strade private alle predette strade, l'autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale.

Per le opere insistenti sui terreni demaniali la domanda sarà sottoposta all'Autorità proprietaria competente; dovrà comunque essere sempre richiesta, da parte dei privati, anche la concessione o l'autorizzazione.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere, ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

Successivamente al rilascio della concessione/autorizzazione edilizia ovvero della presentazione della DIA, delle tre copie dei disegni presentati, una resterà negli archivi del Comune, un'altra copia, regolarmente timbrata e firmata dall'ufficio tecnico, sarà ritirata dal richiedente che, consegnata al Direttore dei Lavori, la terrà nel luogo dei lavori a disposizione degli incaricati alla sorveglianza. La terza copia, sarà trattenuta presso il Comune a disposizione del pubblico per la durata dei lavori sino all'ultimazione degli stessi, onde consentire ai terzi di prenderne visione.

## **Art. 20 - Presentazione delle domande di concessione e autorizzazione e istruttoria preliminare**

Le domande di concessione o autorizzazione, di cui all'articolo precedente, e le denunce di inizio attività, vanno presentate all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli necessari, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento. Tali domande seguiranno l'iter di cui agli articoli 21 (per le domande di concessione) e 22 (per le domande di autorizzazione).

## **Art. 21 - Iter delle domande di concessione edilizia**

L'iter da seguire per le domande di concessione edilizia e per il rilascio dell'atto conseguente è stabilito dall'art.2 della Legge 23.12.96 n.662, in sostituzione dell'art. 4 del D.L. 5.10.93, n.398 (convertito, con modificazioni, dalla L 4.12.93, n.493), ripreso qui di seguito dai punti da 1 a 6 (per le parti e gli elementi che interessano la realtà e le situazioni del Comune di Casola di Napoli).

1 - Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio Tecnico Comunale comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2 - Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una Conferenza di Servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7/8/1990 n.241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento di cui al progetto con la propria valutazione sulla conformità dello stesso alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità Comunale Competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

3 - In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 1 e il parere della CE ovvero della CEI. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al L'Autorità Comunale Competente, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4 - La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5 - Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico

raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità Comunale Competente di adempiere al compito entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6 - Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 4, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della Campania il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

7 - Le domande relative a progetti ricadenti in aree o edifici vincolati dalle Leggi 1497/39 e 1089/39, ovvero in aree comunque indicate di interesse storico, artistico, archeologico e ambientale nello strumento urbanistico, prima di essere sottoposte all'iter procedurale di cui ai commi precedenti, devono essere sottoposte a preventivo parere della CEI.

In caso di parere negativo le domande vanno sottoposte all'Autorità Comunale Competente per la determinazione del caso.

8 - L'Autorità Comunale Competente, nella qualità di Presidente della Commissione Edilizia, può chiedere che i progetti, anche se non ricadenti in aree vincolate, siano sottoposti al parere della Commissione Beni Ambientali, qualora il contenuto degli stessi possa risultare pregiudizievole per il contesto ambientale in cui ricadono.

## **Art. 22 - Iter delle domande di autorizzazione**

1 - Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione l'Ufficio Tecnico Comunale comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2 - Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità Comunale Competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

3 - In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, per i casi previsti nel precedente articolo del presente Regolamento, il parere della CE (o anche e solo della CEI, ove richiesto). Qualora questa (o l'altra) non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta all'Autorità Comunale Competente indicando i motivi per i quali il termine non è stato

rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4 - L'autorizzazione è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare sia stato effettuato il controllo dei vari enti proposti alla tutela del territorio.

5 - Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6 - Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

## **Capo II – Attività Urbanistica Privata**

### **Art. 23 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta all'Autorità Comunale Competente.

Qualora l'area da lottizzare appartenesse a più proprietari essi devono unire alla domanda un atto notarile con la dichiarazione del loro consenso alla lottizzazione e con l'impegno a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda dovrà contenere:

- generalità e residenze dei richiedenti;
- indicazione del progettista che dovrà essere Ingegnere o Architetto iscritto all'Albo;
- riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- indicazione della normativa urbanistica vigente in zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

Alla domanda andrà allegata, in cinque copie, di cui una in bollo, la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nella lottizzazione;
- b) titoli di proprietà delle aree delle quali è richiesta la lottizzazione;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area stessa;

- d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:
  - superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;
- f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi planovolumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio delle singole concessioni, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- g) documentazione fotografica;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) disegni piegati in formato 21x29.7 come appresso specificati;
- j) proposta di convenzione come appresso specificato;
- k) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I documenti allegati, devono essere debitamente firmati dal proprietario e dal tecnico che li ha redatti.

I disegni di cui al punto i) dell'articolo precedente, in cinque copie e firmati dal progettista, sono quelli qui di seguito elencati.

1. Rilievo planimetrico e altimetrico della zona da lottizzare, in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi planoaltimetrici di riferimento.
2. Planimetria di progetto, in scala 1:500, opportunamente quotata, da cui devono risultare:
  - la rete viaria pubblica e privata;
  - la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;
  - la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni;
  - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze e alle dimensioni di ciascuno.
3. Profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala opportuna.
4. Schema planimetrico, in scala 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e, eventualmente, del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
5. Schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con l'indicazione e l'ubicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico.

#### **Art. 24 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

L'Autorità Comunale Competente ha la facoltà di invitare i proprietari, nelle aree ove lo strumento urbanistico lo richieda, a presentare, entro il termine di 180 giorni dalla richiesta, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, L'Autorità Comunale Competente provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Si provvederà alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico e non provvedono alle necessarie rettifiche entro 90 giorni dalla richiesta loro pervenuta.

**Art. 25 - Piani di Recupero d'iniziativa dei privati - Domande e allegati tecnici a corredo.**

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi della legge 457/78 secondo le procedure e disposizioni della stessa.

Qualora il Piano di Recupero interessi un unico immobile, la documentazione tecnica a corredo della domanda è la stessa necessaria per le domande di concessione; inoltre, nella domanda, andrà specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

Domanda con analoga procedura è ammessa per Piani di Recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno, purché il Piano di Recupero proposto non contempli interventi di ristrutturazione urbanistica.

I proprietari che intendano proporre Piani di Recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, devono presentare all'Autorità Comunale Competente apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- generalità del progettista che dovrà essere Ingegnere o Architetto iscritto all'Albo;
- le norme urbanistiche vigenti nella zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area.

Alle domande andrà allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;
- b) titoli di proprietà dei soli richiedenti il Piano di Recupero;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano;
- d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione

dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- e) una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento; inoltre, per ogni singola unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
- f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g) normativa di attuazione del Piano di Recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della legge 457/78;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione, come appresso specificata;
- j) disegni del progetto del Piano, piegati nel formato 21/31, come appresso specificati;
- k) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I disegni di cui al punto 1) dell'articolo precedente, debitamente firmati dal progettista, sono quelli che seguono.

1. Planimetria d'inquadramento in scala 1:2000.
2. Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi.
3. Planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento.
4. Progetto planovolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
  - la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
  - la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
  - le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificio;
5. Profili longitudinali e trasversali in scala 1:200.
6. Schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.

#### **Art. 26 - Iter delle domande di autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata**

1. Le domande di Lottizzazione Convenzionata e di Piano di Recupero d'iniziativa privata vengono istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà una relazione sull'ammissibilità delle domande stesse. Esse, quindi, vengono sottoposte all'esame della CE e, per le zone di sua competenza, alla CEI, per acquisirne il parere.
2. L'Autorità Comunale Competente, vista la relazione dell'ufficio Tecnico Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia, qualora la domanda risulti meritevole di autorizzazione, sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale.

3. Completati gli iter amministrativi dettati dalle vigenti Leggi, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero e alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.
4. L'Autorità Comunale Competente allora rilascia l'autorizzazione corredata da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

#### **Art. 27 - Convenzione di lottizzazione**

La convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4 della L. n. 847 del 29.09.1964, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che il P.R.G. vigente non preveda misure più elevate.  
Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della stipula, che i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
- 2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle Parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n.119/1 in data 28 luglio 1977, revisionate e aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 208/5 del 26.03.1985.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una determinata con i criteri di cui al secondo comma del presente numero.

Ai sensi dell'art.11 della Legge n.10 del 28 gennaio 1977, a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione 28.07.77, n. 119/1 del Consiglio Regionale, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 208/5 del 26.03.85.

Nella convenzione deve essere precisato quanto segue.

- a) Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) La superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione ( strade, verde pubblico, eccetera).

- c) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione.
- d) Il periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione.
- e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **Art. 28 - Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e allacciamento**

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria nonché quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati dall'Autorità Comunale Competente.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e quelli per gli allacciamenti da realizzare a cura dei privati devono essere sottoposti all'Amministrazione per l'approvazione e costituire parte integrante della convenzione.

Gli uffici e servizi comunali, in ogni fase di esecuzione dei lavori, possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

#### **Art. 29 - Penalità per inadempienza della convenzione**

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione globalmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle indicate nella convenzione di cui all'articolo 28, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. Questa verrà impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, come a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

### **TITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Capo I - Inizio dei lavori**

#### **Art. 30 - Responsabilità della esecuzione dei lavori**

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, il costruttore e il direttore di cantiere sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di Legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione edilizia.

Per tutta la durata dei lavori, è obbligatorio tenere esposta esternamente, in luogo ben visibile, una tabella di dimensioni non inferiori a 1,5 metri quadri, indicante il nome e il domicilio del committente titolare della concessione, del Direttore dei Lavori, del costruttore e del direttore di cantiere, nonché le generalità del progettista, del calcolatore e del responsabile della sicurezza. Inoltre, nella tabella dovrà ancora essere indicato il tipo dei lavori e gli estremi completi della concessione edilizia.



all'art. 29 siano sostituite le parole da *"risultino inferiori all'80%"* fino a *"restituzione della cauzione"* con il seguente periodo *"non risultino completamente eseguite, con riferimento a quanto indicato nella convenzione di cui all'art. 28, il proprietario perde il diritto alla restituzione di una parte della cauzione proporzionale alle opere non eseguite."*

**Art. 31 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso e a struttura metallica**

Prima di iniziare la costruzione delle opere in oggetto l'impresa costruttrice deve far pervenire all'Ufficio del Genio Civile, regolare denuncia delle opere, corredata del progetto compilato da un ingegnere o da altro tecnico abilitato, adempiendo successivamente a tutte le altre prescrizioni di Leggi in materia e alle istruzioni che venissero imposte dalle competenti Autorità.

**Art. 32 - Inizio dei lavori - Capisaldi**

Il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto a dare comunicazione all'Autorità Comunale Competente, con lettera raccomandata, dell'inizio dei lavori e della previsione della loro fine.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori stessi, il suddetto, dopo aver adempiuto agli obblighi di cui all'articolo seguente, è tenuto a chiedere per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici (da rapportare agli spazi pubblici) a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi entro i seguenti dieci giorni.

Le determinazioni di cui al comma 2 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale, il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

**Art. 33 - Direttore dei Lavori e costruttore**

Prima di dare inizio alle opere, il titolare della concessione deve comunicare all'Autorità Comunale Competente il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori, del costruttore e del direttore di cantiere.

Il Direttore dei Lavori, il costruttore e il direttore del cantiere a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Autorità Comunale Competente, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Autorità Comunale Competente con le modalità di cui sopra.

**Capo II - Conduzione dei lavori**

**Art. 34 - Installazione del cantiere**

Nell'installazione di un cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro e dalla Legge 494/96; inoltre, nell'uso degli impianti, si debbono adottare tutte quelle misure atte a evitare

disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, eccetera.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo, avvalendosi di allacciamenti e scarichi appositi.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di metri 2 da questi. In ogni angolo, inoltre, deve essere posta una lanterna a vetri

colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

I ponteggi debbono essere chiusi verso la strada con stuoie, reti o altro materiale idoneo, provvisti di opportuni ancoraggi.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti in conformità alla disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di Legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 35 - Tutela della pubblica incolumità**

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, l'Autorità Comunale Competente ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo provvedimento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo di intervenire subito. Le sole opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva autorizzazione; ogni ulteriore intervento deve essere, per contro, oggetto di regolare autorizzazione.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, essa deve essere corredata da una relazione elaborata da un tecnico qualificato.

Nel caso che lo stato di pericolo sia rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione dell'Autorità Comunale Competente deve essere fondata su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

#### **Art. 36 - Responsabilità della tenuta del cantiere**

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, al fine della pubblica incolumità.

L'Autorità Comunale Competente, avvalendosi di funzionari e agenti comunali, ha la facoltà di controllare l'osservanza, nell'esecuzione, del rispetto di detta finalità.

Ove ne ravvisi la necessità, l'Autorità Comunale Competente può ordinare che vengano prese le ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Il costruttore deve prendere le precauzioni regolamentari necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.

### **Art. 37 - Occupazione temporanea del suolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda all'Autorità Comunale Competente.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento, nonché delle eventuali condutture e cavi, aerei e sotterranei.

Essa inoltre deve indicare il suolo pubblico che s'intende occupare e il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

L'Autorità Comunale Competente, sentita la Commissione Edilizia, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e le prescrizioni da eseguire nel corso dell'occupazione e la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Norme diverse possono valere quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tal caso, nel tratto stradale interessato dai suddetti lavori, si dovranno collocare gli opportuni segnali, autorizzati di volta in volta, atti ad avvertire i passanti del pericolo.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne la autorizzazione dall'Autorità Comunale Competente e provvedere a realizzare, con assiti e altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone e alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte. L'autorizzazione è concessa dall'Autorità Comunale Competente previo deposito di una polizza fideiussoria che garantisca un importo pari alla spesa occorrente al ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'ente comunale.

Scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. In mancanza, la definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita dall'Amministrazione Comunale che incamera l'importo previsto dalla polizza fideiussoria, tanto per la rivalsa dei costi sostenuti.

In caso di ritardo o di interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato suolo pubblico, il proprietario dovrà giustificare presso gli uffici municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dalla constatata interruzione, sarà facoltà dell'Autorità Comunale Competente far cessare la concessione e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

La revoca sarà comunicata all'interessato con semplice avviso a mezzo del messo comunale, e comporterà l'incameramento di tutte le tasse già corrisposte, nonché l'obbligo dell'immediato ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'inizio dei lavori, a cura e spese dell'interessato.

#### **Art. 38 - Scavi**

Gli scavi, di norma, non saranno permessi se non quando debbono essere praticati lontano dalle sedi di strade o spazi pubblici ad una distanza almeno uguale alla loro profondità.

Gli scavi, per fondazioni o per altre esigenze, che dovessero necessariamente eseguirsi sul confine o in prossimità di spazi pubblici, saranno consentiti alla condizione che il costruttore adoperi tutte le cautele e le misure atte a impedire pericolosi franamenti. A tale scopo egli terrà informato dei mezzi adottati, con sufficiente anticipo e con lettera raccomandata, l'Ufficio Tecnico Comunale conservando, in ogni caso, l'intera responsabilità che gli compete per gli eventuali sinistri e danni che si potessero verificare.

Intorno agli scavi, verso gli spazi e le aree pubbliche, dovrà sempre essere costruito uno steccato dell'altezza di almeno due metri.

#### **Art. 39 - Demolizioni**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, eccetera) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese o, nell'impossibilità, a consegnarli intatti all'Amministrazione Comunale.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, presso gli impianti e le strutture di smaltimento di cui alla Legge Regionale 10 febbraio 1993, n.10.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

#### **Art.40 - Rinvenimenti e scoperte**

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità, a norma dell'art. 43 e seguenti della Legge n.1089/39. Il concessionario, l'esecutore

delle opere e il Direttore dei Lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale Competente il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose trovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte l'Autorità Comunale Competente dispone i provvedimenti opportuni.

Nel caso che si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistano opere di interesse storico-artistico e i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrità di tali opere, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale una particolare autorizzazione, indicando le precauzioni che intende adottare per evitare il loro danneggiamento.

### **Capo III - Controllo e ultimazione dei lavori**

#### **Art. 41 - Controllo sulla esecuzione dei lavori**

Sul luogo dei lavori, e sino a che sia stata dichiarata l'abitabilità dell'edificio, dovranno essere tenute le copie della concessione e delle autorizzazioni atte a comprovarne la loro regolarità.

Il Comune, ai sensi delle Leggi n.1150/42 e n.47/85, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati: qualora esso riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente regolamento e le speciali prescrizioni della concessione edilizia; e comunque riscontri che i lavori eseguiti non sono conformi al progetto approvato, ha facoltà di ordinarne la sospensione.

#### **Art. 42 - Vigilanza dei lavori**

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, i Vigili Urbani, i Vigili Sanitari e i Cantonieri delle strade comunali sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso della relativa concessione o autorizzazione.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformità delle norme di carattere generale vigenti in materia e di quelle del presente Regolamento nonché in conformità della concessione edilizia.

Per l'espletamento del loro compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi per effettuare i controlli.

Per ogni visita si redige apposito verbale.

La mancata visita, ovvero la mancata contestazione di eventuali illeciti, non esime il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, il costruttore e il direttore di cantiere dalle loro responsabilità civili e penali circa l'inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti nonché della conformità alla concessione.

#### **Art. 43 - Inosservanza delle norme - Provvedimenti e sanzioni**

Per le inosservanze delle norme del presente Regolamento (escluse le norme igienico edilizie) si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia, e in particolare quelle della Legge 47/85 e successive modifiche e art.4, comma 11, Legge 4/12/93 n. 93 come sostituito dal comma 4, art.8, D.L. 310/95.

Per le infrazioni alle norme igienico edilizie saranno invece applicate le penali stabilite dall'art.344 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvate con R.D.L. 27 luglio 1934 n.1265 e successive.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate nella concessione, l'Autorità Comunale Competente ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se, entro un mese dalla sua notifica, l'Autorità Comunale Competente non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

L'ordinanza dell'Autorità Comunale Competente deve essere notificata al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di concessione.

Qualora si tratti invece di lavori iniziati senza concessione o di lavori proseguiti nonostante la notifica dell'ordinanza di sospensione citata nel 3° comma del presente articolo, il contravventore sarà denunciato all'Autorità Giudiziaria competente per l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle Leggi; inoltre, l'Autorità Comunale Competente previa diffida, può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

Il Comune potrà stabilire con apposita delibera, e per modeste violazioni delle norme, le sanzioni amministrative a carico dei soggetti inadempienti.

#### **Art. 44 - Contravvenzioni**

Possono elevare le contravvenzioni previste dal primo comma dell'articolo precedente:

- a) i Funzionari Tecnici e i Vigili Urbani;
- b) i Vigili Sanitari;
- c) i Cantonieri delle strade comunali.
- d) Ogni altro agente della Forza Pubblica;

Le contravvenzioni possono essere intimate e debbono essere accertate con verbali redatti a termini di Legge.

Esse non potranno essere conciliate prima che il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico; oppure ad esecuzione di lavori vietati, o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, o non rispondenti ai termini dell'autorizzazione ottenuta, l'intimidazione dell'Amministrazione Comunale importa l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvo naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorità Comunale intenderà adottare a termini di Legge.

#### **Art.45 - Apposizione dei numeri civici**

A costruzione ultimata, e prima della sua utilizzazione, gli accessi dalle vie, piazze, eccetera, ai fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di apposita numerazione, da indicarsi su targhe di materiale resistente, del tipo già adottato dal Comune per altri fabbricati.

La numerazione, da effettuarsi in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica in occasione del Censimento, va concordata con gli Uffici comunali.

La spesa per l'apposizione dei numeri civici sarà a carico dei proprietari dei fabbricati.

#### **Art.46 - Termine dei lavori - Permesso di abitabilità**

A costruzione ultimata, il titolare della concessione, per ottenere il certificato di abitabilità o agibilità, deve indirizzare all'Autorità Comunale Competente apposita domanda corredata dalla documentazione prescritta dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

L'Autorità Comunale Competente, previa eventuale ispezione da parte dell'U.T.C. per la verifica della sussistenza dei requisiti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità.

Il termine di cui al precedente comma 2 può essere interrotto una sola volta per l'integrazione della documentazione non direttamente in possesso o autonomamente acquisibile dal Comune. L'interruzione fa decorrere nuovamente il termine predetto dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In caso di silenzio, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità si intende attestata. Nel caso, l'Autorità Comunale Competente, nei successivi 180 giorni, può disporre la verifica di cui al comma 2 ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità.

## TITOLO V - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

### Capo I - Stabilità degli edifici

#### **Art. 47 - Norme generali di sicurezza**

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie e i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Vanno applicati i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, nonché le specifiche normative tecniche vigenti.

#### **Art. 48 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni**

Nella realizzazione delle fondazioni degli edifici è necessario adottare tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantirne un solido appoggio, verificando opportunamente le caratteristiche del piano fondale e delle aree circostanti (prossimità a monte o a valle di cigli di dirupi, aree di erosione di corsi d'acqua, esposti ad inondazioni, terreni di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento), nel rispetto delle specifiche normative in materia.

Se il terreno edificando è umido o esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire, si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

#### **Art. 49 - Murature**

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali, usando malta cementizia.

Nella muratura di pietrame con funzione prevalentemente statica, è vietato l'uso di ciottoli. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm.13 e di larghezza pari a quella della sezione del muro escluso la quota di paramento esterno che deve essere sempre in pietrame; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m 0,80.

Nei calcoli, nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, nel rispetto della normativa sismica, si deve tenere conto anche dell'azione delle spinte orizzontali.

Sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali; le spinte vanno eliminate con idonei accorgimenti.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano e al piano di gronda, deve essere eseguito un cordolo di collegamento, in c.a., sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

### **Art. 50 - Solai, coperture e balconi.**

I solai di tipo misto e in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno quattro quinti dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro, in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m 2,00.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

## **Capo II - Requisiti degli edifici**

### **Art. 51 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi**

Negli edifici urbani, gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della Sanità del 5.7.75 (pubblicato nella G.U. del 18 luglio 1975 n.190).

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali, da una cucina o da un angolo cottura annessa al tinello e da almeno un bagno.

\* Nei sottotetti abitabili, ai sensi dell'art.1 dello stesso D.M. 5.7.75, l'altezza minima di metri 2,40, ammessa per i locali accessori, è quella media; in nessun punto dei detti locali, per la parte abitabile, l'altezza può essere inferiore a m. 1,80.

Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni:

- il locale deve avere un volume di almeno 60 mc ed una altezza minima di m. 4,80 (l'altezza netta del soppalco non deve risultare inferiore a m 2,20);
- il soppalco non deve coprire più del 60% del locale.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non deve mai superare il doppio della sua altezza.

Nei locali con piano di calpestio a quota non superiore a m. 1,00 dal piano del marciapiede o da quello del terreno sistemato sono vietate le destinazioni d'uso residenziale. Fanno eccezione a tale norma i locali che prospettano su spazi di pertinenza dell'alloggio come cortili e giardini purché abbiano luce e ricambio d'aria a sufficienza.

### **Art. 52 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

Sono vani accessori e di servizio: i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Per tali vani l'altezza minima è fissata in m 2,40, riducibile a m. 2,00 quando si tratti di locali di superficie inferiore a 4 metri quadri, nonché di ripostigli, depositi, cantine.

Per le aree porticate, se non adibite ad uso pubblico, l'altezza non può essere inferiore a m. 2,50.

### **Art. 53 - Servizi igienici**

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di locale da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-

- 
- all'art. 51 siano eliminate le parole da "*Nei sottotetti abitabili*" fino a "*più del 60% del locale*"

- 
- all'art. 52 siano eliminate le parole da "*riducibile a m. 2,00*" fino a "*depositi, cantine*"

doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici, o che si rendessero tali in futuro, debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da locali di disimpegno; i locali bagno possono essere annessi in maniera esclusiva a spogliatoi e stanze da letto.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5.7.1975 già citato all'articolo precedente.

#### **Art. 54 - Scale**

Per le casse di scale e i collegamenti verticali in genere è consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio.

Le alzate dei gradini non dovranno eccedere l'altezza di cm 18; le alzate per ciascun rampante non dovranno superare il numero di 12 tranne casi eccezionali.

#### **Art. 55 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti**

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza stabile, diurna o notturna, di persone, neppure negli edifici esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Funzionario Medico di Igiene e Sanità Pubblica, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza netta minima dei locali deve essere di almeno m. 2,80, di cui almeno m. 1,00 fuori terra;
- il pavimento e i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere creata un'intercapedine ventilata e drenata, fino a una profondità di cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/6 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi aperti pubblici o privati o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale rispetto alla parete finestrata non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione e utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria potranno essere autorizzate caso per caso e sempre che sia ritenuto idoneo dal Funzionario Medico di Igiene Pubblica a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

\* I sottotetti abitabili debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie utile netta. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 56 - Accesso dei disabili alle costruzioni**

In attuazione dell'art.24 della Legge 5 febbraio 1992, n.104, tutte le opere edilizie, riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità degli edifici medesimi da parte dei portatori di handicap, devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

In conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n.13 e al D.M. dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, negli edifici privati, esistenti o di nuova costruzione, le abitazioni per i disabili devono rispondere alle seguenti condizioni.

- l'accesso ai disimpegni verticali - scale ed ascensori - sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe indipendenti (o abbinate a scale) di pendenza non superiore all'8%;
- la lunghezza massima delle rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m. 9,00;
- la larghezza delle stesse rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolo;
- i percorsi pedonali, compatibilmente con la pendenza e larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.

#### **Art. 57 - Alloggi collettivi**

Negli edifici o parte di essi, destinati comunque ad alloggio temporaneo di persone, i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc.18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre.

Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i bagni debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sei persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/25 e successive modificazioni e integrazioni; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

#### **Art. 58 - Locali ad uso commerciale**

I locali ad uso commerciale debbono avere le caratteristiche che seguono.

- a) Altezza minima pari a m. 3,20 se i locali sono situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura a metà saetta.
- b) Sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.
- c) Vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria.



all'art. 55 siano sostituite all'ultimo capoverso le parole *"una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie utile netta"* con le parole *"una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie utile netta"*

- d) Adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7,00.
- e) Disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio.
- f) Scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/27 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 59 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani**

Depositi, magazzini e laboratori artigiani devono essere ben aerati e illuminati e avere le pareti ricoperte da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle, o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Depositi di derrate e laboratori, per lo scarico delle acque di lavaggio, devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

#### **Art. 60 - Parcheggi privati**

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi che comportano trasformazioni d'uso, è prescritto il rispetto della dotazione minima di superficie destinata a parcheggio privato, secondo le disposizioni delle vigenti Leggi e della normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Qualora tali parcheggi siano organizzati con singoli box o stalli, ciascuno di essi dovrà avere una superficie pari a circa mq. 20 e comunque, nel caso che la dimensione dell'alloggio da servire imponga un box maggiore, non superiore a 30 mq.

I parcheggi privati non situati all'aperto e le autorimesse in genere devono essere conformi alle norme di sicurezza antincendio.

Le uscite verso spazi pubblici devono essere ubicate e realizzate in modo da assicurare buona visibilità al conducente. Se l'uscita parcheggio è costituita da una rampa, tra la rampa e lo spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano di almeno m 3,00 di lunghezza.

### **Capo III - Estetica degli edifici**

#### **Art. 61 - Decoro degli edifici**

Tutte le fronti degli edifici, e in particolare quelle che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, devono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorno delle aperture, fasce marcapiano, eccetera) quanto per i materiali e i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, inoltre, devono essere armonici nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti: avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Gli interventi su edifici tradizionali devono tendere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri, dei materiali e delle finiture dell'impianto originario.

Quando si tratti di edifici che costituiscono cortine di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative e di dare direttive tese a ottenere particolari effetti architettonici o prospettici.

Le prescrizioni dell'Amministrazione relative al decoro degli edifici, in caso di inerzia dei loro proprietari, sono suscettibili di attuazione sostitutiva da parte dell'Amministrazione stessa, a spese degli inadempienti.

#### **Art. 62 - Intonacatura e tinteggiatura**

I muri esterni degli edifici devono essere sempre intonacati, a meno che, per il carattere architettonico, per la particolare tipologia dei materiali e dei volumi o per la morfologia tipica dei prospetti, va lasciata la muratura "a faccia vista".

Per le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o spazi privati visibili da spazi pubblici è prescritto l'uso di intonaci civili adeguati, per grana e colore, agli elementi preesistenti che caratterizzano la via o il tratto in cui l'edificio si affaccia. Per gli interventi su edifici tradizionali è prescritto l'uso di intonaci lamati a terre naturali.

Per gli edifici realizzati con paramenti in pietra è vietata la ricopertura mediante intonaco, ed è prescritto il ripristino con ripulitura e stuccatura dei giunti.

Sono comunque da escludersi: gli intonaci plastici, le pitture sintetiche o comunque chimiche, i rivestimenti in piastrelle; sono inoltre vietati i rivestimenti anche parziali con materiali applicati (listelli di cotto e simili), e quelli in pietra contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Non è ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio; negli edifici appartenenti a più proprietari, le cornici, le fasce e la tinta delle facciate devono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia alcuni campioni delle tinte da applicare. Fra tali campioni la Commissione Edilizia sceglierà quello ritenuto più idoneo, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta.

L'Amministrazione orienterà tali scelte sulla base di "piani del colore".

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendole i relativi disegni.

#### **Art. 63 - Manutenzione dei prospetti**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate degli immobili deteriorati dal tempo e dalle intemperie.

Se le facciate visibili in tutto od in parte da spazi pubblici presentano condizioni indecorose, l'Autorità Comunale Competente, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al

proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione alle stesse, fissando un congruo termine di tempo, trascorso il quale può fare eseguire, d'ufficio, i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla Legge.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi brevi e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Pertanto è obbligatorio almeno per un'altezza di m 1,20 l'uso di materiali durevoli, quali pietra locale, pietra lavica o conglomerato a grana grossa.

Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale realizzato in ghisa dell'altezza di m 2,00; per la restante parte devono essere in lamiera (ferro o rame) e verniciate.

Massima cura deve essere adottata nel disporre sulle facciate tubazioni esterne di adduzione di acqua o gas o fecali, nonché le linee elettriche e telefoniche, collocandole, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiano o sporti di gronda; in caso contrario ricoprendole con opportuni materiali.

Di massima le tubazioni di adduzioni vanno incassate.

#### **Art. 64 - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali**

Negli interventi di risanamento conservativo è prescritta la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni che alterano i caratteri architettonici e ambientali dell'edificio, la cui eliminazione concorre all'opera di riqualificazione formale del fabbricato e degli spazi liberi circostanti, sia pubblici che privati.

In tale tipologia di intervento è prescritto, altresì, il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni (androni, blocchi scala, porticati, e simili), e degli ambienti interni che presentano elementi significativi e tipici (volte, decorazioni, eccetera). In particolare è prescritta la conservazione di scale in muratura e in pietra, sia interne che esterne, in tutti i casi in cui lo richiedano esigenze architettoniche, ambientali e di conservazione delle tipologie strutturali costruttive.

Negli interventi di tipo strutturale, le lesioni e i dissesti dovranno essere ripresi con gli stessi materiali preesistenti (mattoni, tufo, pietra) limitando gli elementi cementizi armati o metallici alle parti interne dell'edificio (iniezioni, chiodature, tiranti, cordoli, telai, eccetera); ove per le murature perimetrali di facciata non si possa fare diversamente, tali elementi andranno opportunamente occultati o schermati.

Per i prospetti di particolare pregio formale è prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie, sia a livello di piano terra che in elevazione. Nei prospetti privi di unitarietà compositiva e di validità decorativa, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti, anche mediante l'allineamento verticale e orizzontale di nuove aperture.

E' prescritta la conservazione o il ripristino di balconi e davanzali in pietra, di cornici, lesene, pilastrini, cornicioni, ornie ed altri elementi decorativi in pietra o in muratura intonacata o in ferro, con la ripresa delle stesse linee decorative e

geometriche, possibilmente con gli stessi materiali tradizionali. Tale prescrizione potrà essere espressamente richiesta dall'Autorità Comunale.

Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, sono vietati, nell'ambito di tutte le operazioni di risanamento conservativo, nuovi sporti o balconi prospicienti su aree pubbliche.

Ai piani superiori a chiusura delle aperture nelle facciate, sono ammesse, soltanto persiane apribili ad anta o a pacchetto, oppure scuretti retrostanti le invetriate.

Pertanto è vietato l'uso di avvolgibili sia in plastica che in legno. Sono ammessi infissi esterni in legno o in profilato verniciato, dello stesso tipo per tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

#### **Art. 65- Insegne, mostre e vetrine**

Chiunque intenda apporre sui muri, anche provvisoriamente, insegne, stemmi, mostre e vetrine deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, presentando il disegno e il testo.

L'apposizione può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

Le porte e le finestre a piano terreno devono aprirsi verso l'interno ed essere poste in opera in modo che, aperte o chiuse non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi, nonché le insegne a bandiera non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiori a m.2,50.

Gli oggetti delle mostre e vetrine non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

#### **Art. 66 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate**

Le aree urbane inedificate di proprietà privata, devono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se non destinate a parcheggio, dovranno essere sistemate con viali ed aiuole.

Per le aree visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, l'Amministrazione ha facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare ad esse decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può farli eseguire d'ufficio, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla Legge.

Le recinzioni degli spazi privati al confine con le pubbliche strade dovranno avere l'altezza della parte in muratura non superiore a m. 1.20, ed essere sormontate da inferriate.

\* - all'art. 65 siano sostituite le parole da "*Chiunque intenda apporre sui muri*" fino a "*né siano usate locuzioni improprie o errate*" con il seguente periodo: "*L'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari è regolata dalle previsioni dell'apposito regolamento di cui all'art. 3 del D.Lgs. 15/11/1993, n° 507*"

Gli spazi di privata proprietà a confine con la pubblica strada e a quota superiore di questa dovranno essere dotate di adeguate opere di sostegno, a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 67 - Chioschi**

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrastanti col pubblico decoro. In ogni caso, essi devono essere oggetto di regolare autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

#### **Art. 68 - Servitù pubbliche**

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare, alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) tabelle della toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche e altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) semafori e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe e relativi apparecchi;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità o eventi storici;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle PP.TT;
- h) orologi e avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposte gli elementi oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state rimosse o danneggiate per fatti loro imputabili.

#### **Art. 69 - Elementi in aggetto**

La costruzione di balconi e di altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare concessione e al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti sulle aree pubbliche superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m 2,50 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a m.2,50 dal piano stradale, se la strada è munita di marciapiedi, e a m.4,50, se la strada ne è priva.

#### **Art. 70 - Coperture, balconi e pensiline**

Negli edifici con coperture inclinate le falde dovranno presentare unica inclinazione, con pendenza non superiore al 35%, e manti tradizionali (nelle ristrutturazioni con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero).



[ La linea di gronda, al perimetro della compagnatura esterna del fabbricato, non potrà avere un'altezza maggiore di m 0,80 dall'estradosso del solaio sottostante. ]

Sui terrazzi non sono ammesse coperture in lamiera o in materiali plastici.

Non sono ammessi pensiline su spazi pubblici o privati destinati al traffico veicolare.

I balconi non potranno essere realizzati a quota inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede.

I balconi e ogni altro elemento in aggetto potranno sporgere dal fabbricato per non più di un decimo della larghezza stradale con un massimo di m. 1,50.

#### **Art. 71 - Porticati e marciapiedi**

Le modalità da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici di uso pubblico dovranno essere determinate a cura dell'Autorità comunale. In ogni caso, per tali elementi vale quanto segue.

- a) Nelle vie nelle quali l'Autorità comunale riterrà opportuno adottare, ampliare o completare i marciapiedi, ogni edificio o muro di cinta dovrà esserne munito nella parte prospiciente il suolo pubblico.

I marciapiedi dovranno essere lastricati con materiali durevoli (es. porfido, pietra lavica, cotto e simili), escludendo l'impiego di materiali ceramici, e muniti di guida esterna di materiale idoneo.

La loro larghezza verrà fissata dall'Autorità medesima in base alla larghezza della via e dei marciapiedi già esistenti.

Le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune, il quale, però, può chiamare i proprietari a contribuirvi nelle forme più appropriate.

In caso di edifici arretrati rispetto al filo stradale, ove s'intenda lasciare al pubblico transito lo spazio antistante l'edificio, le spese per la pavimentazione della zona arretrata saranno a carico dei proprietari frontisti. La pavimentazione dovrà essere eseguita con gli stessi materiali dall'antistante marciapiede, salvo diversa autorizzazione dell'Autorità comunale.

- b) I porticati aperti al pubblico passaggio dovranno avere larghezza e altezza non inferiori a quelle dei porticati contermini; in assenza di questi ultimi essi dovranno avere larghezza non inferiore a metri 2,00 e altezza non inferiore a metri 3,00.

Rimangono a totale carico del Comune la realizzazione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di uso pubblico.

#### **Art. 72 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni**

L'occupazione permanente del suolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario o opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità; un caso particolare è la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.

Nel relativo atto, da stipularsi a concessione avvenuta nelle forme di Legge, devono essere fissati il canone che il concessionario deve versare

- \* - all'art. 70 siano sostituite le parole da *"La linea di gronda al perimetro della tompagnatura"* fino a *"maggiore di m 0,80 dall'estradosso del solaio sottostante"* con il seguente periodo *"Per i sottotetti abitabili la linea di gronda, al perimetro della tompagnatura esterna del fabbricato, non potrà avere un'altezza di m 0,80 dall'estradosso del solaio sottostante ed una altezza al colmo maggiore di m 2,30; per quelli eventualmente abitabili l'altezza media interna, calcolata così come previsto dall'art. 3 comma 1 lettera c) della L.R. 15/2000, non dovrà essere inferiore a m 2,70 per i locali adibiti ad abitazione e a m 2,40 per i restanti locali. Inoltre l'altezza della parete più bassa non dovrà essere inferiore a m 1,40."*

annualmente alla Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si potrà svolgere.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, eccetera, nonché imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

#### **Art. 73 - Elementi di arredo urbano**

E' prescritta la conservazione delle pavimentazioni in pietra preesistenti. Per le nuove pavimentazioni urbane è consigliato il ricorso a tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per i muri di contenimento e parapetti preesistenti è prescritto il ripristino senza stilatura dei giunti e sostituzione degli elementi eventualmente mancanti o la ripresa degli intonaci tradizionali.

Per il paramento esterno dei nuovi muri di contenimento è prescritto l'uso di materiali tradizionali locali e, in ogni caso, l'altezza massima degli stessi muri dovrà essere di m.3,00, oltre la quale si dovrà procedere per terrazzamenti sistemati a verde.

E' vietato l'uso di elementi illuminanti, sia pubblici che privati, a forte intensità.

E' consigliato l'aumento del numero degli elementi e l'unificazione degli stessi, con preferenza per lampade con sostegno a muro.

Per tutte le aree libere di uso pubblico è prescritta la sistemazione a verde con conservazione e integrazione delle alberature. Analoga prescrizione vale per gli spazi verdi privati. E' in particolare vietato il taglio della vegetazione ad alto fusto se non previa autorizzazione dell'Autorità Comunale Competente.

#### **Art. 74 - Impianti segnaletici e pubblicitari**



In attesa di uno specifico piano, per la regolamentazione degli impianti segnaletici e pubblicitari valgono le norme del Nuovo codice della strada, con le seguenti eccezioni:

- nel centro storico le insegne vanno unicamente previste nel vano portainsegna e, di norma, non devono sporgere dal filo del muro.
- nelle zone di pertinenza di edifici di valore, zone consolidate residenziali, zone a verde privato, zone agricole di tutela, le insegne vanno poste sul fabbricato (con esclusione di soluzioni a bandiera) e devono essere, per la qualità del materiale, le dimensioni e la collocazione, in rapporto armonico con questo.

Di norma vanno preferite soluzioni sopra-porta o in vano portainsegna.

E' vietata, salvo specifica autorizzazione e previo parere della Commissione Edilizia Integrata, in tutto il territorio comunale la installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica di indicazione e direzione.

Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie dimostranti la rispondenza

dell'oggetto che si vuole esporre al carattere e al decoro della località. La collocazione delle insegne comporta il pagamento di un canone annuo da versarsi al Comune.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese, degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.



- all'art. 74 siano sostituite le parole da *"In attesa di uno specifico piano"* fino a *"degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico"* con il seguente periodo:  
*"L'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari è regolata dalle previsioni dell'apposito regolamento di cui all'art. 3 del D.Lgs. 15/11/1993, n° 507"*

## TITOLO VI - EDIFICI SPECIALI

### Capo I - Edifici rurali

#### Art. 75 - Norme generali

Sono considerati fabbricati rurali:

- quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge n.153/75 e del personale che lo coadiuva;
- quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, eccetera) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Per eludere danni alle fondazioni lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito un marciapiede largo almeno m 0,60.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

#### Art. 76 - Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione devono avere un'altezza netta minima di m. 3,00, per il piano terreno, e di m. 2,70, per i piani superiori.

Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato.

Per i locali destinati ad abitazione valgono tutte le norme generali per gli edifici urbani.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro.

I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

#### Art. 77 - Servizi igienici nelle case rurali

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale di Igiene e Profilassi.

Le case rurali devono disporre di un proprio bagno, con acqua corrente per ciascun alloggio. I gabinetti devono scaricare nella fognatura comunale o in fosse biologiche e devono essere provvisti di finestre di almeno mq 0,80 di superficie.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 78 - Edifici per il ricovero degli animali**

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata solo per gli edifici esistenti, purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni e non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m 2,00.

Tali ricoveri dovranno distare dai fabbricati civili alieni non meno di m 10.

Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di m. 2,50 dal pavimento al soffitto; il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vasche multiple, devono essere alimentati possibilmente con acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie e abbeveratoi devono avere spigoli lisci e arrotondati.

Ai fini del contenimento delle emissioni inquinanti degli allevamenti, per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione degli allevamenti e delle concimaie valgono, oltre le prescrizioni del R.D. n.1265/34, le norme disposte dal DPR 203/88 recepite dalla Regione Campania con D.G.R. n. 4102 del 05.08.1992 (BURC n. 41 del 12.10.1992).

#### **Art. 79 - Letamai e serre di coltura**

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di m. 30 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai, da tenere in locali chiusi e i gas inviati al trattamento, deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che queste siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

### **Capo II - Altri edifici speciali**

#### **Art. 80 - Norme generali**

Tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non devono inoltre provocare localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le attività produttive devono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti, sia adottando adeguati processi produttivi e adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione in acque pubbliche, oppure prima della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati, prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto *Nulla Osta* della A.S.L. competente per territorio, nonché quello dell'Ispettorato del Lavoro e uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni.

#### **Art. 81 - Norme antincendio per edifici speciali**

I locali destinati a contenere più di 40 persone devono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate e distanziate ancorché munite di porte aprentesi verso l'esterno; devono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali in materia.

Anche per i laboratori con capacità inferiore alle 40 persone può essere imposta tale cautela.

Quando una parte di un fabbricato industriale sia adibita ad abitazione e un'altra a magazzino o ad attività industriale o artigianale, le due parti devono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio devono essere costruiti con materiale incombustibile e chiudersi con serramenti metallici; devono inoltre avere un'apertura dalla quale entri la luce diretta e uniformarsi a tutte le prescrizioni di Legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse devono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili devono rispondere alle norme contenute nel citato D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico devono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

#### **Art. 82 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi**

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), devono essere autorizzati nel rispetto delle norme e prescrizioni del Piano Regionale di Risanamento delle acque e con il parere, per quanto di competenza, della

Provincia e può esserne consentito lo scarico in corpi d'acqua superficiali. In ogni caso devono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nel corpo d'acqua superficiale, corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla Legge 319/76 e dalle Leggi Regionali.

Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede il pretrattamento dei liquami, conforme ai limiti e alle norme emanate dagli Enti preposti alla realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui dev'essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma della Legge Regionale n. 13/85.

Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degli impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi o da appositi laboratori consortili.

Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali devono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle eventuali Leggi Regionali, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

#### **Art. 83 - Altri scarichi industriali**

Gli stabilimenti industriali e i laboratori artigianali, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

- non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;
- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, devono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

In ogni caso, gli effluenti gassosi devono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica.

Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici o inquinanti devono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed essere oggetto di misure particolari affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di concessione, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.

La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Ai sensi della Legge Regionale n. 13/85 è obbligatorio il parere preventivo della A.S.L. competente per il territorio.

Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.

L'Autorità Comunale Competente ha la facoltà di promuovere o imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili.

L'Autorità Comunale Competente, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

#### **Art. 84 - Scarichi di vapori e di gas**

Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi, deve essere scaricato nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti entro un raggio di m. 20.

Nello scarico di vapori, gas e fumi devono adottarsi le cautele di cui alla Legge 615/66 (e successivi R.D. 22.12.1970 n. 1391; D.M. 23.11.1967; Circ. 29.7.1971 n. 73), onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. n. **322/71** e nel D.P.R. n.203/88.

I forni ed i camini industriali devono avere le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate.

I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge n. 857/49.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli degli impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, devono essere collocati ad almeno m.6 rispetto all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 ed essere muniti di parafulmine.

Fatta salva l'osservanza delle Leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini e tiraggi deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale e la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa.

#### **Art. 85 - Attività produttive moleste**

All'interno delle zone residenziali e nelle loro vicinanze non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, eccetera, che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.

Queste attività devono essere localizzate nelle zone produttive e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni sarà contenuta entro i fissati limiti di tollerabilità e queste non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle Leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni polverulenti ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere e, infine, per non causare danno o ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale anche nell'ambito della Concessione può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzati;
- dettare norme adeguate per il magazzino libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

#### **Art. 86 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili**

Eventuali serbatoi di carburanti e olii combustibili devono essere collocati alla distanza minima di m. 300 da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi devono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e devono essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione ed antincendio.

## TITOLO VII - NORME IGIENICHE E TECNICHE

### Capo I - Requisiti igienici

#### **Art. 87 - Requisiti di igiene e salubrità**

Ogni alloggio deve avere i seguenti requisiti igienici:

- La cucina deve essere dotata di canna fumaria o impianto meccanico di aspirazione.
- Le pareti dei locali adibiti a servizi igienici e i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe devono essere protetti con piastrelle o con altro materiale impermeabile.
- In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili.
- I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
- Gli scarichi devono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di genere alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

#### **Art. 88 - Acqua potabile**

Ogni alloggio deve essere regolarmente fornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente di impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente i piani alti dell'edificio in caso di insufficiente prevalenza. L'acqua atinta da pozzi provati deve essere dichiarata potabile dai competenti organi dell'A.S.L. che devono formulare giudizio di conformità anche per i pozzi stessi. L'Amministrazione Comunale, se necessario, in sede di concessione può imporre che ogni fabbricato o alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di litri 100 per ogni 100 mc di costruzione.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni degli Enti erogatori e con materiali idonei.

#### **Art. 89 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile**

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti interrati destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m. 25 da questi.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o

profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante; la loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello; l'attingimento deve farsi a mezzo di pompe; il terreno circostante deve essere impermeabilizzato per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Qualsiasi impianto di pozzo, cisterna, vasca e, comunque, qualsiasi approvvigionamento di acqua potabile non proveniente da acquedotto deve essere autorizzato dai competenti organi dell'A.S.L., che devono anche formulare giudizio di conformità per i pozzi stessi.

#### **Art. 90 - Raccolta dei rifiuti domestici**

Ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 6 alloggi - deve essere provvisto di manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti per immondizie proporzionato al numero degli alloggi e ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico; deve essere in muratura rivestito con materiale impermeabilizzante e munito di presa d'acqua per il lavaggio.

L'Amministrazione Comunale può imporre l'obbligo di costruire tali manufatti in muratura per il deposito dei bidoni o dei contenitori anche per fabbricati esistenti.

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti devono essere accumulati in appositi immondezzai ed essere periodicamente svuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via, sugli spazi pubblici degli abitati e sulle strade esterne di qualunque tipo, nonché nei valloni, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle Leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

#### **Art. 91 - Salubrità del terreno**

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali depositati (anche dai terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo. Il Funzionario Medico di Igiene Pubblica deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

#### **Art. 92 - Fogne private**

Salvo particolari disposizioni da promulgare in apposito Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.

- I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni devono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica devono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

- Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli devono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo seguente ed approvate, di volta in volta, dal Funzionario Medico di Igiene Pubblica; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.
- I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali devono servire, con l'osservazione delle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, per dimensioni, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli a loro spese secondo le esigenze della nuova opera.

### **Art. 93 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri**

Prima dell'immissione nella fognatura comunale, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica tipo *Imhoff* (dette anche *fosse settiche* o *di chiarificazione*), nella misura di una fossa per ogni edificio, da indicare per ubicazione e dimensione ai fini dell'autorizzazione. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile e alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse.

Le fosse settiche devono essere costruite su suolo privato; devono distare almeno m.1 dai muri di fabbricati ed almeno m. 25 dai pozzi o da qualunque altro serbatoio di acqua potabile.

Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche devono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm.2 e devono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse però devono sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto.

Le bocche di accesso alle fosse devono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0,60;
- un doppio chiusino a perfetta tenuta e intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri con dispersione nel sottosuolo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato delle fosse settiche e dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari gli interventi ritenuti necessari per la tutela della salute pubblica e/o la soppressione dei pozzi stessi.

## **Capo II - Requisiti tecnici**

### **Art. 94 - Norme tecnologiche**

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perchè siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi sugli edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate dalle Leggi vigenti.

### **Art. 95 - Requisiti termici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei e/o strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, eccetera). Valgono comunque le norme del D.M. 5.7.1975 e del D.P.R. 28.6.1977 n. 1052 che attua la Legge n. 373/1976.

### **Art. 96 - Aerazione e illuminazione dei locali**

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie netta di illuminazione e aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno un sesto della superficie del pavimento del locale illuminato, se al primo piano fuori terra, e ad un ottavo ai piani superiori.

L'illuminazione diurna di tutti i locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad ufficio, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

### **Art. 97 - Requisiti acustici**

Tutti i locali abitabili devono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso adottando, a questi fini, materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.

Gli edifici devono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori e compatibili con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti e i relativi locali.

All'interno dei centri abitati gli impianti e i macchinari in genere dotati di organi di movimento devono avere supporti, sostegni e ancoraggi non solidali con la struttura dell'edificio, ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

#### **Art. 98 - Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza**

Le costruzioni destinate ad abitazione, al lavoro ed alle attività produttive devono essere preservate dall'umidità.

I locali destinati alla permanenza di persone, realizzati al piano terreno o interrato, devono appoggiare su un solaio o vespaio a camera d'aria staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aerata, dello spessore minimo di cm.30 e devono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio devono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio devono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

I muri devono avere una zoccolatura di almeno m. 0,50 in pietrame naturale, oppure realizzata con materiali idrofughi.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Pertanto sono escluse le murature di spessore inferiore ai cm. 40 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.

Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

Le coperture a terrazza devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate e avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane per una superficie non superiore a 100 mq. per ogni pluviale. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico devono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Le pluviali devono essere in materiale idoneo; negli ultimi 2,50 metri, verso terra, esse devono essere incassate nel muro, salvo che siano realizzate in ghisa o in ferro, per un'altezza di almeno metri 2,20 sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nelle pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art. 99 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale sia garantita l'aerazione necessaria al benessere e alla salute delle persone,

nonché alla buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 mq/mc, nei locali di soggiorno, e non meno di 1/20 mq/mc, nei locali di servizio. \*

I locali destinati ad uffici o ad attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

Il coefficiente di ricambio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.

Nelle abitazioni i locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti verso l'esterno, devono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria. Tale espulsione può avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, eccetera, nei quali è prevista l'espulsione forzata devono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio orario, inteso come rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo, sono così fissati nel modo che segue.

- *servizi igienici:*
  - a) espulsione continua 6
  - b) espulsione discontinua 16
- *cabine di cottura:*
  - a) espulsione continua 8
  - b) espulsione discontinua 14

#### **Art. 100 - Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustibili devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazioni, eccetera, devono essere rispettate le norme degli Enti erogatori.

Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, e di quelli degli edifici circostanti.

I parapetti non debbono potere essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.



- all'art. 99 sia aggiunto, dopo le parole *"nei locali di servizio"* il seguente periodo *"e comunque non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento."*

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, delle scale, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi di sicurezza per gli addetti alla loro manutenzione.

#### **Art.101 - Prescrizioni antincendio**

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di Legge, a norma degli articoli 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 689/1959, nonché della Legge n. 966/1965, del successivo D.L. 27.9.1965 n.1973 e della Circolare del Ministero dell'Interno 14.7.1967 n. 78, riguardanti l'impiego di bombole di gas per uso domestico, e delle successive norme emanate. Particolari prescrizioni riguardano le componenti che seguono.

- *Strutture metalliche portanti:*

Le strutture portanti (pilastri, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione od ufficio, quando siano metalliche o di materiali incombustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente.

- *Scale:*

Gli edifici multipiano devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, eccetera);

Il vano scala deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrature sull'esterno; deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti ed è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, eccetera; se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno.

La larghezza minima delle rampe è fissata in m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali. Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne di uno stesso alloggio.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie degli ascensori devono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

- La pendenza delle scale non dovrà mai essere superiore a 18/26;
- le scale in curva dovranno avere scalini larghi almeno cm. 20 nella parte più stretta.

- *Ascensori:*

Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

### **Capo III - Impianti tecnologici**

#### **Art. 102 - Requisiti dei servizi tecnologici**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone e devono avere i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza e alle loro attività.

Gli impianti e i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione devono essere ubicati in appositi locali, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la manutenzione, la sostituzione e la rimozione e non permettano la diffusione di esalazioni e l'accesso di animali e di insetti.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- trasporto meccanico verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili fuori terra; gli impianti di sollevamento devono essere proporzionati alle destinazioni d'uso e al numero degli utenti dell'edificio;
- protezioni dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
- espulsione dei fumi degli eventuali impianti autonomi di riscaldamento.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **Art. 103 - Condutture per gas, elettriche - Bombole G.P.L.**

L'installazione di condotti di gas nonché l'esecuzione di rilevanti modifiche di impianti preesistenti devono essere preventivamente comunicate per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas all'eventuale condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere intercettata nel tratto esterno più vicino al fabbricato.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici fino ai contatori, devono essere esterni e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio o un vano non facilmente accessibile (vespaio o altra

intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, inguainato in tubo di ferro e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si devono osservare le norme di Legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. devono essere adottate le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.7.1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. devono essere installate all'aperto;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

#### **Art. 104 - Antenne televisive**

I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo scala devono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo scala.

I nuovi edifici aventi più di due corpi scala devono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

#### **Art. 105 - Impianti di riscaldamento**

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati e gestiti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella eccezione più ampia del termine, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edifici o per gruppi di edifici devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L. n.373/1976 e dal D.P.R. 28.6.1977, n.1052 che ne attua le disposizioni.

I condotti del fumo devono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura; quando non siano costruiti con tubi di cotto, grès o cemento, devono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario; è vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

I focolai, le stufe, le caldaie, eccetera, devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura.

La sporgenza dei fumaioi dalla copertura non deve essere inferiore a me.1, rispetto al punto più alto del tetto e la fuoriuscita del fumo deve verificarsi a non meno di m.5 da qualsiasi finestra dello stesso edificio e di m.10 da qualsiasi altra finestra di altri edifici.

Nei tratti di attraversamento dei tetti, solai in legno o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore devono essere isolati con una

controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno cm. 3.

Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa devono essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere separato con strutture tagliafuoco dai locali adiacenti.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n. 1288; al D.M. 23.11.1967, alla Circ. Min. 26.5.1968, n. 40 ed al D.P.R. 20.3.88.

#### **Art.106 - Cappe e camini**

Nelle abitazioni, i prodotti della combustione dei camini devono essere eliminati dai locali in cui essi sono installati, mediante cappe munite di canna fumaria.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi costituiti da condotti secondari, all'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione, nonché da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse, per evitare la promiscuità del gas nel collettore, sono prescritti collettori distinti e separati.

I condotti devono essere completati da un comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

### **TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 107 - Adeguamento degli edifici non regolamentari**

Gli interventi in edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio dovranno essere effettuati nel rispetto del R.E. stesso.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio gli interessati devono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e delle pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento delle pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio devono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitativi sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della Legge n.166/1975;
- i gabinetti esterni agli alloggi e/o comuni a più appartamenti.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le Leggi in vigore.

### **Art. 108 - Regularizzazione dei depositi all'aperto**

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, tutti i depositi temporanei all'aperto non autorizzati: di materiali, manufatti, rottami e automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte e simili devono essere rimossi; gli interessati hanno l'obbligo di ripristinare la dotazione dei luoghi e comunque dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione a norma del presente Regolamento Edilizio.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato, ad ogni effetto, un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente non dovesse essere consentito, sia perché ricade in zona di valore ambientale che per altri insindacabili motivi, esso dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte dell'Autorità Comunale Competente.

### **Art. 109 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate**

Nel caso di abitazioni dichiarate antigieniche dal Funzionario Medico di Igiene e Sanità Pubblica, l'Autorità Comunale Competente ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo dell'inizio dei lavori.

In caso di inadempienza le opere saranno eseguite in danno.

### **\* Art. 110 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento, ad avvenuta approvazione da parte del Presidente della Provincia, entra in vigore il sedicesimo giorno naturale consecutivo decorrente dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune \*e <sup>AGGIUNTA</sup> sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

### **Art. 111 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio**

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente R.E., e saranno nominate le Commissioni previste nel presente regolamento secondo le norme in esso contenute.

### **Art. 112 - Varianti al Regolamento Edilizio**

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente Regolamento Edilizio.

Le modifiche devono essere apportate con lo stesso procedimento formale che viene seguito per l'approvazione dei nuovi Regolamenti Edilizi.

Casola di Napoli, Maggio 2000

\* - all'art. 110 siano aggiunte, dopo le parole "all'Albo Pretorio del Comune", le parole "del Decreto provinciale di approvazione"