



**COMUNE DI COMIZIANO**  
Provincia di Napoli

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Comiziano, li 26 gennaio 2006

**Il Responsabile del III Servizio**  
Arch. Arturo Masucci



## PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I. Norme Preliminari

#### Art. 1. Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione fisica ed edilizia del territorio comunale, dell'attività di nuova costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie che si effettua con modalità e processi di intervento<sup>1</sup> per auto verifica, verifica e controllo che influenzano le procedure stesse e che hanno come fine il conseguimento sia della migliore qualità dell'ambiente sia della qualità del prodotto finale.

Disciplina ancora tutti quegli aspetti igienici di rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e l'arredo urbano.

2. Compito del presente Regolamento Edilizio è, quindi, la regolamentazione dell'attività della trasformazione fisica del territorio, dell'attività costruttiva edilizia<sup>2</sup> e delle opere ad essa connesse, delle opere infrastrutturali. Esso, pertanto, disciplina con puntualità le suddette attività in coerenza con la disciplina urbanistica del P.U.C. (art. 23 L.R. Campania n° 16 del 22.12.2004) e delle sue Norme di Attuazione nonché delle norme statali e regionali vigenti in materia (con particolare riferimento a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, come modificato dal D.L. n° 301/2002) e si applica all'intero territorio comunale.

3. Spetta all'Amministrazione comunale che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

4. In particolare il Regolamento Edilizio definisce e disciplina:

- le procedure per il rilascio dei provvedimenti amministrativi da parte del comune in ordine alla realizzazione di tutti gli interventi di modificazione e trasformazione dell'ambiente antropizzato e naturale nonché della manutenzione e salvaguardia dell'ambiente costituito e dei relativi edifici di qualsivoglia natura e destinazione;
- le norme di comportamento alle quali sono tenute sia la Pubblica Amministrazione sia gli operatori pubblici e privati<sup>3</sup> per il rispetto delle procedure finalizzate all'ottenimento degli atti amministrativi di cui sopra;
- il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso (o destinazione urbanistica), del parere preventivo, dei permessi di costruire, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia, licenza di abitabilità o agibilità ;

<sup>1</sup>Per processo di intervento deve intendersi "ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporaneamente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione e alla modificazione fisica e funzionale degli immobili".

<sup>2</sup>Ai fini del presente Regolamento Edilizio si intende per opera edilizia "il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili".

<sup>3</sup>Si intende per operatori pubblici e privati "i soggetti che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento".



- l'istituzione della Commissione Edilizia (C.E.C.) ai fini urbanistico-edilizi, la sua composizione, i suoi compiti, ed il suo funzionamento;
- l'istituzione della Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) ai fini paesaggistico-ambientali, la sua composizione, i suoi compiti, ed il suo funzionamento;
- le competenze del Comune;
- le prescrizioni e gli indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità degli interventi sopra descritti;
- la metodologia per la necessaria verifica preventiva nonché per i successivi, indispensabili controlli;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

## Art. 2. Indici Urbanistici

**Superficie territoriale (St):** per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pubbliche e di uso pubblico e la superficie fondiaria.

E' rappresentata dalla superficie perimetrata nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), per quelle parti di territorio in cui questo si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E), Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.), ubicata e quantificata, caso per caso, nelle stesse planimetrie e/o nelle presenti norme.

**Superficie fondiaria (Sf):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area utilizzabile ai fini edificatori data dalla differenza tra la superficie territoriale e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

E' rappresentata dalla effettiva superficie utilizzabile ai fini edificatori, misurata al netto delle strade e di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, poste all'interno di zone a destinazione omogenea per gli usi in esse consentiti.

**Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

**Lotto minimo di intervento (Lm):** espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie



fondiarìa;

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto espresso in mq, fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St).  
Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie fondiaria (mq/ha).

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto espresso in mq, fra la massima superficie utile costruibile (Su) e la superficie fondiaria.  
Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

**Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è il rapporto tra il volume massimo (Vm) costruibile espresso in mc e la superficie territoriale (St) espressa in mq.  
Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

**Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** è il rapporto tra il volume massimo (Vm) costruibile espresso in mc e la superficie fondiaria (Sf) espressa in mq.  
Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

### Art. 3. Indici Edilizi

#### A) Termini

**Aggetto, sporgenza:** modanatura e/o fregio in sopralzo rispetto alla facciata di un corpo di fabbrica e che protende all' infuori rispetto ad essa.

**Cavedio:** spazio interno per la ventilazione dei locali di servizio avente una superficie inferiore a quella indicata per la chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci e finestre.

**Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti che abbiano altezza non superiore a 2,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

**Corte:** spazio interno circondato per il 70% da fabbricati e che per la restante parte può essere anche aperto o caratterizzato dalla presenza di recinzioni o porticati.

**Cortile:** spazio delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro.

**Costruzione:** qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata con l' impiego di qualsiasi materiale e che non sia ascrivibile alla categoria dei veicoli.



**Facciata**: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

**Fronte**: proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione delle sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

**Gazebo**: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a mq 10,00 ed altezza non superiore a ml 3,00.

**Grillages**: struttura verticale o orizzontale (per l'arredo di spazi esterni) in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

**Loggia**: spazio coperto costituente una pertinenza dell' unità immobiliare e pertanto ad uso esclusivo di quest' ultima.

**Loggiato**: il loggiato superiore al piano terra è quello definito con apertura su tre lati senza aggetti e con una profondità massima pari a ml 2,50.

**Patio**: spazio interno di un edificio ad un solo piano, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

**Pergolato**: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi generalmente in legno con copertura in essenze arboree.

**Pensilina**: struttura orizzontale a sbalzo dal corpo di fabbrica, di dimensioni limitate, costituente copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

**Porticato**: spazio coperto di uso comune avente relazione diretta con lo spazio esterno ed aperto almeno su di un lato.

**Sagoma**: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

**Serra**: manufatto di protezione e climatizzazione, poggiante direttamente su terreno agricolo, di piante, fiori, ortaggi ed altri prodotti vegetali che necessitano di temperature costanti e diverse da quelle esterne. Hanno struttura portante in ferro o legno con copertura in vetro o plastica a seconda delle esigenze e della temporaneità e precarietà della stessa.

Possono essere asservite a giardini se di limitata estensione (dimensioni massime ml 3,00 x



ml 3,00) ed esclusivamente destinate alla protezione di piante in vaso di piccole dimensione e di fiori in vaso.

**Tettoia:** struttura orizzontale o inclinata retta da pilastri, aperta su tre lati ed addossata per il quarto lato alla parete di un manufatto a protezione di aperture verso l' esterno (varchi porte-finestre) di dimensioni limitate e comunque non superiori a ml 3,00 x 3,00, costituente copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

**Unità immobiliare:** insieme di locali e di vani accessori che abbiano una propria indipendenza ed una propria autonomia funzionale.

**Vano:** spazio coperto delimitato su ogni lato da pareti utilizzabile autonomamente all' interno di una unità immobiliare ai fini abitativi.

**Vano medio:** individua la volumetria media di un vano abitabile di un edificio, sia in presenza che in assenza di attività commerciali.

## **B) Superfici**

### **b.1 Definizione di superficie**

Ai fini della funzione abitativa le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie non Residenziale (Snr).

**b.2 Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento delle singole unità immobiliari e dei suoi accessori interni misurata al netto di tutti i muri sia perimetrali che interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inclusa nelle superfici non residenziali (Snr) di cui al successivo punto b.3).

**b.3 Superficie non residenziale (Snr):** è la superficie netta risultante dalla somma di tutte le superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, depositi e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole, quando ubicate in locali non abitabili, sempre misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,50 aventi funzione esclusiva di camera d' aria.

**b.4 Superficie lorda degli edifici (Sl):** E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali ( muratura, vano ascensore, scale, cavedi) con esclusione:

- dei porticati al piano terreno asserviti ad uso pubblico
- dei balconi e dei terrazzi scoperti nonché di quelli coperti con profondità non superiore a m 1,50



- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili)
- dei piani totalmente interrati di altezza interna inferiore o uguale a m 2,30

**b.5 Superficie complessiva (Sc):** è data dalla somma della superficie utile come determinata al precedente punto b.2) e del 60% della superficie non residenziale come determinata al precedente punto b.3)

$$Sc = Su + 60 \% Snr.$$

**b.6 Superfici degli edifici non destinati ad abitazione:** Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa).

**b.7 Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori e dentro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**b.8 Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio delle attività non residenziali quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento, ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**b.9 Superficie totale (St):** è data dalla somma della superficie utile come determinata al precedente punto b.7) e del 60% della superficie accessoria come determinata al precedente punto b.8):

$$St = Sn + 60 \% Sa.$$

**b.10 Superficie coperta (Sq):** è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

**b.11 Superficie destinata a servizi pubblici:** è la superficie comprendente le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

**b.12 Rapporto di copertura (Q):** è il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (con Sf= superficie fondiaria).

### **C) Definizione di piano di un edificio**

**c.1 Piano di un edificio:** si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da muri perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio



superiore).

**c.2 Posizione del piano rispetto al terreno:** la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) è definita rispetto alla quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante all'edificio come risultante dalle modifiche planoaltimetriche consequenziali alla realizzazione delle opere di sistemazione del terreno nella sua configurazione progettuale definitiva misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

In casi di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore dell'intercapedine (bocca dello scannafosso).

**c.3 Piano fuori terra:** si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

**c.4 Piano seminterrato:** si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore al terreno circostante.

Nel caso in cui il terreno non sia costituito da un piano orizzontale ma da un piano inclinato (con pendenza uniforme o variabile) si definisce piano seminterrato quel piano che per effetto della pendenza del terreno si trovi parte entro terra e parte fuori terra.

**c.5 Piano interrato:** si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

**c.6 Soppalco:** si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

**c.7 Sottotetto:** si definisce sottotetto quel volume che non costituisce mera funzione di camera d'aria e che ha comunque un'altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) superiore a ml 1,50 ed è computabile ai fini della volumetria del fabbricato qualunque sia la sua destinazione d'uso.

Nel sottotetto che ha un'altezza minima interna pari a ml 2,70 e si rende quindi destinabile ad abitazione o a permanenza stabile delle persone è possibile tale destinazione d'uso purchè la volumetria residenziale così recuperata sia messa in detrazione da quella valutata per l'incremento vani di previsione del P.R.G.

**c.8 Piano sottotetto:** Il sottotetto avente altezza minima interna ml 2,40 ed altezza media



ml 2,70 si rende destinabile ad abitazione o a permanenza stabile delle persone (mansarde) ed è soggetto a tutte le disposizioni in materia igienico-sanitarie e di isolamento dagli agenti atmosferici e coibentazione.

Nei nuovi edifici è ammessa tale destinazione d'uso purché la volumetria residenziale così recuperata sia messa in detrazione da quella valutata per l'incremento vani di previsione del P.U.C.

I sottotetti esistenti non costituenti mera camera d'aria, ai sensi e per gli effetti della L.R. Campania n° 15 del 28.11.2000 (BURC n° 56 del 04.12.2000), possono essere trasformati ed utilizzati in conformità e nel rispetto delle disposizioni in essa legge contenute.

#### **D) Definizione di volume**

**d.1 Volume utile (Vu):** è la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

**d.3 Volume totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, misurato all'esterno.

**d.2 Volume lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale copertura compresa.

Nel computo dei volumi saranno aggiunti quelli delle parti interrato se i locali in esse definiti hanno altezza utile superiore ai m 2,30.

**d.4 Volume tecnico:** si intendono volumi tecnici, ai fini della non computabilità della volumetria ammissibile, i volumi adibiti alla sistemazione di impianti che hanno, per funzione e dimensione, un rapporto di "*strumentalità necessaria con l'utilizzo dell'immobile, che non possono essere ubicati all'interno del corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Si pongono come elementi essenziali rispetto alla costruzione per la sua utilizzazione, non utilizzabili però autonomamente e senza mai assumere le caratteristiche di vani chiusi, utilizzabili come tali e persino abitabili*". I locali complementari all'abitazione quali, ad esempio le soffitte, gli stenditoi o sottotetti non costituiscono volumi tecnici.

#### **d.5 Computo dei volumi (Volume massimo ammissibile Vm)**

Il volume va calcolato vuoto per pieno, sommando i prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da intradosso a intradosso del solaio.

Dal conteggio vanno esclusi:

- I volumi tecnici: extra corsa ascensori; torrioni dei vani scala posti al di sopra dei solai di copertura o emergenti dalle coperture a tetto; serbatoi dell'acqua; vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

- I sottotetti quando hanno esclusiva funzione di camera d'aria e comunque non praticabili con altezza max non superiore a ml. 1,50.



- I porticati se destinati all' uso pubblico. In tal caso tale destinazione deve essere trascritta con atto unilaterale d' obbligo presso la Conservatoria dei RR.II.
- I loggiati ad uso privato
- I gazebo che hanno dimensioni massime non superiori a mq 10,00 ed altezza ml 3,00.
- Le tettoie delle dimensioni massime di mq 10,00 ed altezza ml 3,00. In casi di dimensioni maggiori vanno computate come volumi.
- I piani seminterrati per la parte al di sotto della linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale.

## **E) Distanze**

**e.1 Misurazione delle distanze:** le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sq) del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m. 1,50.

**e.2 Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un limite assoluto.

**e.3 Distanza tra edifici:** è la distanza minima consentita tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono disciplinate dal D.M. del 2.4.68 che all' art. 9 dispone:

*"1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;*

*2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*

*(...)*

*Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli ( con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere all larghezza della sede stradale maggiorata di:*

*- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;*

*- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;*

*-ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.*

*Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani*



*particolareggiati o lottizzazione convenzionate con previsioni planovolumetriche".*

Inoltre le distanze legali per le costruzioni, piantagioni, fossi, scavi e siepi sono disciplinate dagli articoli 873 - 899 e seguenti del Codice Civile mentre gli articoli dal 900 al 907 disciplinano le distanze delle luci e delle vedute.

**e.4 Indice di visuale libera (Ivl):** è il rapporto della distanza tra le varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dei cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

**e.5 I Gazebi e le tettoie**, entro i limiti dimensionali di cui all'art. 3, lett. A), non vengono computati ai fini delle distanze;

## **F) Definizione di altezza**

**f.1 Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dall'altezza minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

**f.2 Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal suo pavimento all'estradosso del solaio di copertura al netto del sovrastante manto isolante ed impermeabilizzante. Nel caso di coperture inclinate l'altezza dell'ultimo piano si misura come sopra considerando però l'altezza media della copertura stessa.

**f.3 Altezza delle fronti (Hf):** è data dalla differenza, misurata sulla verticale, di quota tra il marciapiede o la linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- linea di gronda ( per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo ( per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 ( per gli edifici con copertura piana).

Ai fini della definizione della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione si precisa che il riferimento va effettuato al piano di campagna del terreno naturale in caso di immodificazione dello stato circostante dei luoghi o il piano di posa dell'edificio quando tale piano sia più basso o diverso di quello naturale a seguito delle modificazioni intervenute per effetto delle opere di sistemazione esterna.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono da conteggiare lo spessore del manto isolante ed impermeabilizzante, gli eventuali parapetti non superiori ai m 1,20, i volumi



tecnici in copertura.

**f.4 Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

**f.5 Altezza del fabbricato:** è costituita dalla media delle altezze delle varie fronti. L'altezza si misurerà dal piano di riferimento alla linea di copertura per gli edifici a copertura piana, mentre per gli edifici coperti a tetto, se questo ha pendenza superiore al 35%, ai due terzi della proiezione verticale del tetto, mentre se la pendenza è inferiore o uguale al 35%, l'altezza si misurerà all'estradosso dell'intersezione delle falde con la struttura portante.

#### **Art. 4. Definizioni per interventi in zona agricola**

**Superficie agricola utilizzata (S.A.U.):** si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

**Imprenditore agricolo a titolo principale:** si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

**Unità di lavoro a tempo pieno (UI):** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

**Allevamento domestico:** si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

**Allevamento zootecnico intensivo:** si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.

**Allevamento industriale:** si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:

3,5/UBA/ha nel 1993

3,0/UBA/ha nel 1994

2,5/UBA/ha nel 1995



2,0/UBA/ha nel 1996

**Piano di sviluppo aziendale (P.S.A):** deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91.

**P.S.A. semplificato:** per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla manodopera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali.



---

## TITOLO II. Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

---

### Art. 5. Tipologie d'intervento

La tipologia degli interventi consentiti è stabilita in sede di normativa delle zone omogenee del P.R.G. vigente e deve essere precisata sia nel caso di interventi diretti (permesso di costruire), sia nel caso di strumentazione urbanistica esecutiva.

Le categorie di intervento previste sono:

- 1) manutenzione ordinaria di edifici e spazi inediticati
- 2) manutenzione straordinaria di edifici e spazi inediticati
- 3) restauro e risanamento conservativo di edifici e spazi inediticati
- 4) risanamento ambientale di edifici e spazi inediticati
- 5) ristrutturazione edilizia (parziale o totale) di edifici e spazi inediticati
- 6) ristrutturazione urbanistica
- 7) demolizione e ricostruzione
- 8) demolizione senza ricostruzione
- 9) nuova costruzione

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite anche in assenza della strumentazione esecutiva, ove prevista.

Gli interventi di restauro conservativo sono ammessi ovunque con l'eccezione delle fasce di rispetto con vincolo di inediticabilità assoluta.

La ristrutturazione urbanistica, ove consentita, deve essere preceduta e vincolata ad un planovolumetrico da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale e deve comprendere un comprensorio sufficientemente ampio da giustificare un tale intervento.

### Art. 6. Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti all'art. 31, lettera a), legge n° 457/1978, come modificato dall'art. 3, comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal DL n° 301/2002 che così stabilisce: *si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*.

L'unità minima di intervento resta individuata nell'edificio unifamiliare isolato o nel singolo alloggio di unità edilizie condominiali o costituenti parte di un complesso edilizio unitario.

In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:

Finiture interne

- a- pulitura, rifacimento di intonaci e tinteggiatura delle superfici delle pareti interne;
- b- riparazione e sostituzione dei pavimenti e rivestimenti interni compreso ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni di acqua e umidità;
- c- riparazione e sostituzione delle controsoffittature, degli infissi e serramenti interni;
- d- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri nonché di cancelletti di sicurezza interni;

Finiture esterne



- e- pulitura e tinteggiatura delle facciate;
  - f- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, tinteggiatura delle facciate e riparazione dei paramenti esterni che non comportino l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi esistenti;
  - g- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, e parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
  - h- sostituzione dei manti di copertura dei tetti e pavimentazione delle terrazze, senza alterazione alcuna dell'aspetto e delle caratteristiche originarie;
  - i- impermeabilizzazione dei tetti e terrazze, nonché riparazioni di pluviali e grondaie senza alterazione delle caratteristiche originarie;
  - l- riparazione o sostituzione delle superfici di copertura compresi i manti di impermeabilizzazione, i massi delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;
- Impianti tecnologici

m- riparazione o ammodernamento, sostituzione di impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, di distribuzione del gas, idrici, telefonici e di sollevamento, smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi esistenti, con esclusione di ampliamenti, costruzioni o destinazioni ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici o variazione di destinazione d'uso di superfici utili esistenti.

Si tratta, in sostanza, di interventi finalizzati a conservare l'immobile in buono stato, mantenendolo nel breve periodo idoneo all'uso cui è adibito.

Restano comunque individuate in questa categoria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopradescritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata individua come opere di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono "attività libera", cioè non sono subordinati ad alcuna denuncia o atto amministrativo di cui alla successiva Parte II, Titolo II.

#### **Art. 7. Manutenzione Straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti all'art. 31, lettera b), legge n° 457/1978, come modificato dall'art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che così stabilisce: *si intendono per "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".*

L'unità minima di intervento resta individuata nell'unità immobiliare rappresentata dalla particella catastale o in più alloggi costituenti un complesso edilizio organico.

In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:

- a- rifacimento totale di intonaci, pitturazioni e infissi esterni con modifica dei tipi dei materiali e delle tinte esistenti;
- b- sostituzione, demolizione e costruzione di tramezzi divisorii interni;
- c- apertura e chiusura di vani interni;
- d- rifazione o riparazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
- e- opere di adeguamento delle strutture verticali ed orizzontali alle vigenti norme



antisismiche ed in particolare alle disposizioni di cui al D.M. n° 36 del 02.07.1981, ivi compresi gli interventi di integrazione e/o sostituzione parziale degli elementi afferenti alle strutture verticali ed alle scale, atti ad aumentarne la resistenza alle azioni sismiche senza modificazione delle quote e della posizione;

f- consolidamento o sostituzione, parziale e limitata, di strutture verticali fatiscenti o instabili, senza variazione delle caratteristiche tipologiche ed ubicazionali delle stesse, compreso il consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma nonché delle fondazioni;

g- rafforzamento o sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture piane o a tetto) fatiscenti o instabili senza variazione delle quote di estradosso delle strutture stesse e senza modificazione delle quote, della posizione, delle sagome geometriche delle coperture esistenti;

h- rifacimento delle superfici di copertura compresi i manti di impermeabilizzazione, i massi delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;

i- ogni opera provvisoria di sostegno;

l- ripristino e restauro di elementi architettonici esterni tendenti al recupero delle forme originarie, senza quindi alterarle o modificarle;

m- eliminazione di elementi di facciata incompatibili con i caratteri ambientali del contesto;

n- destinazione di uno o più locali a servizi igienici e/o ad impianti tecnologici carenti, senza alterazione delle strutture portanti, delle sagome altimetriche e senza modificazioni esterne;

o- il rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;

p- installazione di impianti solari per la produzione di aria e acqua calda sulle coperture degli edifici esistenti o su spazi liberi privati ad essi annessi;

q- installazione di impianti ascensore o montacarichi da ubicare all'esterno degli edifici (chiostrine, cortili, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi e purchè non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;

r- rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

s- rifazione di pavimentazioni esterne, comprese quelle su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;

t- opere dirette all' adeguamento degli edifici alle norme vigenti relative al superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

u- rifazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

v- rifazione o consolidamento di muri esterni di contenimento di terreni e scarpate, secondo quanto previsto dalle norme e dalle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;

w- rifazione o trasformazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane purché esistenti;

x- rifazione o trasformazione di pergolati, gazebo, purché esistenti.

Con riferimento agli impianti industriali, rientrano inoltre tra le opere di manutenzione straordinaria le seguenti categorie di intervento:

a- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera,



- realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- b- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- c- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- d- opere a carattere precario o facilmente amovibili quali:
- baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- e- installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- f- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- g- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- h- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- i- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- l- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci di sostegno, manichette);
- m- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- n- tettoie di protezione di mezzi meccanici;
- o- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Restano comunque individuate in questa categoria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopradescritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata individua in opere di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) prevista alla successiva Parte II, Titolo V.

#### **Art. 8. Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie che, anche se non presentano particolari emergenze architettoniche ed artistiche, sono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia perché partecipano alla formazione dell'ambiente storico più antico, sia per la presenza di tipologie, distribuzioni interne, collegamenti verticali ed altre caratteristiche morfologiche sia sotto l'aspetto formale che strutturale, significative e storicizzate.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti all'art. 31, lettera c), legge n° 457/1978, come modificato dall'art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno



2001 n. 380, come modificato dal DL n° 301/2002 che così stabilisce: *si intendono per "interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".*

L'unità minima di intervento resta individuata dall'immobile rappresentato da una o più particelle catastali, costituenti comunque un complesso architettonico organico ed unitario. Gli interventi saranno mirati alla conservazione, tutela e valorizzazione dell'immobile nella sua inscindibile unità storica-architettonica-formale, così come evolutasi nel tempo.

In tale categoria di intervento si individuano pertanto le seguenti opere:

- a- restauro e ripristino di facciate (esterne, interne) senza alterazione dell'unitarietà dei prospetti e a condizione che siano salvaguardati gli elementi di particolare interesse e/o valore stilistico nonché di ambienti interni se con documentate emergenze significative;
- b- consolidamento e risanamento delle strutture portanti sia interne che esterne, dei solai, delle volte, delle scale, e delle coperture, che dovranno rispettare l'impianto strutturale dell'edificio, l'assetto tipologico originario e i materiali, la loro forma, dimensioni, quote, posizioni;
- c- la riparazione e/o sostituzione degli elementi architettonici sia interni che esterni o di parti alterate dell'edificio, che dovrà essere effettuata con materiali compatibili, nel rispetto del disegno e delle sagome e decorazioni originarie;
- d- la demolizione delle aggiunte e delle parti estranee all'impianto organico della costruzione;
- e- eliminazione di murature interne, purché non strutturali né caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzata alla razionalizzazione degli ambienti interni e al miglioramento funzionale;
- f- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- g- il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo.

Le opere suddette dovranno sempre tendere alla conservazione ed alla tutela del bene conservando in particolare i collegamenti orizzontali e verticali (androni, porticati, ballatoi, scale ecc.) nella loro caratterizzazione morfologica e tipologica nonché gli spazi liberi (corti, piazzali, orti, giardini, chiostri ecc.) nelle loro dimensioni e forme.

Le stesse opere, riferite al restauro degli edifici già classificati come monumenti o cose di interesse storico-artistico (restauro scientifico) di cui al D.Lgs. 490/1999 che così lo definisce: *"per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale"*, richiedono obbligatoriamente la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, competente per territorio.



Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prevista alla successiva Parte II, Titolo V.

### **Art. 9. Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano quegli edifici del tessuto edilizio esistente che per le loro peculiarità e caratteristiche non rientrano nella categoria di quelle soggette al restauro ed al risanamento conservativo di cui al precedente art. 8 non riconoscendo ad essi valenza storico ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti all' art. 31, comma 1 lettera d), legge n° 457/1978, come modificato dall'art. 3, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, come modificato dal DL n° 301/2002 che così stabiliscono: *si intendono per "interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, la eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".*

L' unità minima di intervento resta individuata dall' immobile rappresentato da una o più particelle catastali contigue.

In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:

- a- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, di parte delle strutture verticali portanti, esterne e/o interne, e/o quelle orizzontali, con esclusione di volte ed archi che, di norma, vanno conservati; salvo documentata impossibilità di conservazione per problemi statici che devono però essere adeguatamente documentati;
- b- variazione delle quote di estradosso dei solai piani interni;
- c- variazioni ubicazionali e modificazioni strutturali delle scale quando queste non abbiano caratteristiche architettoniche o strutturali da salvaguardare;
- d- trasformazione e/o inserimento di finestre e balconi, purché non venga alterata l' unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- e- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- f- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire<sup>4</sup> di cui alla successiva Parte II Titolo IV.

In particolare, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione, sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio, sono consentiti soltanto nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo e nel rispetto dei parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento.

---

<sup>4</sup> Il permesso di costruire è introdotto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sostituisce la concessione edilizia ed è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.



Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e successiva ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico, sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla successiva Parte II Titolo V, in conformità con quanto previsto all'art. 2 della Legge regionale n.19 del 28 novembre 2001.

#### **Art. 10. Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all' art. 31, lettera e), legge n° 457/1978, come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal DL n° 301/2002 che così stabilisce: *si intendono per "interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).

L' intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono soggetti a piano urbanistico esecutivo (P.U.E.).

Nei casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d' uso e di intervento, il piano si attua per intervento diretto previa approvazione di un progetto unitario convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire di cui alla successiva Parte II, Titolo IV.

#### **Art. 11. Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli definiti all' art. 3, comma 1 lettera e), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal DL n° 301/2002 che così stabilisce: *si intendono per "interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

*e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*

*e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*

*e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*

*e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;*

*e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*

*e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in*



*relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*

*e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori di cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, anche se costituisce parte integrante di manufatti già esistenti e che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile indipendentemente dal mezzo tecnico con cui è assicurata la stabilità del manufatto (infissione o appoggio al suolo) e connaturata alla irremovibilità e perpetuità della struttura con qualsiasi destinazione d'uso e non espressamente rientrante nella categoria dei veicoli.

Si intende per nuova opera anche la realizzazione dei muri di altezza pari o superiore a mt 3.00 salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto al preventivo rilascio del Permesso di Costruire (P. d; C.) di cui alla successiva Parte II, titolo IV.

## **Art. 12. Demolizioni**

Gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi preesistenti, nel rispetto della maglia viaria esistente.

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Quando esistono elementi incongrui quali superfetazioni e/o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, in questo caso la demolizione contribuisce all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato.

Secondo quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento per l'attuazione della L.R.C. n. 19 del 28 novembre 2001, la demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime. Alle attività di cui sopra trova applicazione, per quanto di ragione, la disciplina dettata del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto alla D.I.A. di cui alla successiva Parte II Titolo V.

L'intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, è soggetto alla Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)



### **Art. 13. Mutamento della destinazione d'uso**

Il mutamento della destinazione d'uso è la modificazione di quella esistente mediante passaggio ad altro uso previsto e classificato dal P.U.C ..

Le destinazioni d'uso sono individuate nello strumento urbanistico generale secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie, direzionali, commerciali, finanziarie; attività produttive manifatturiere, artigianali (se laboratoriali) e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;

Con riferimento alla L.R.C. n. 19 del 28 novembre 2001, il mutamento della destinazione d'uso è subordinato o meno ad atto amministrativo, come di seguito specificato:

1. Il mutamento della destinazione d'uso di immobili o loro parti, senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, non è soggetto ad alcun atto amministrativo (*"attività libera"*).

2. Il mutamento della destinazione d'uso di immobili o loro parti, compreso delle trasformazioni interne, ma non connesso a trasformazioni dell'aspetto esteriore e di volumi e superfici, è soggetto alla Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla successiva Parte II Titolo V.

La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee.

3. Il mutamento della destinazione d'uso di immobili o loro parti, da una categoria omogenea a un'altra, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, è soggetto al preventivo rilascio del Permesso di Costruire P. di C.) di cui alla successiva Parte II Titolo IV.

4. Il mutamento della destinazione d'uso di immobili o loro parti, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto al preventivo rilascio del Permesso di Costruire (P. di C.) di cui alla successiva Parte II Titolo IV.

5. Il mutamento della destinazione d'uso di immobili o loro parti nelle zone agricole – zone E – è sempre soggetto a Permesso di Costruire (P. di C.) di cui alla successiva Parte II Titolo IV.

### **Art. 14. Soppalchi**

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome può considerarsi rientrante tra gli interventi definiti dall'art. 31, lettera c) della legge 457/1978.

In tale caso l'atto di controllo comunale è la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla successiva Parte II Titolo V.



2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b) della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b) della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.
6. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al D.L. 19 settembre 1994 n. 626 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 15. Sistemazione dei terreni non a scopo agricolo**

Costituisce sistemazione dei terreni l'intervento sul territorio che comporta rilevanti e permanenti modificazioni della morfologia del suolo (quali scavi e rinterrì) che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per la pratica dell'agricoltura.

L'intervento di sistemazione dei terreni è soggetto al preventivo rilascio del permesso di costruire di cui alla successiva Parte II Titolo IV.



---

### TITOLO III. Commissione Edilizia Comunale ed Integrata

---

#### Art. 16. Definizione e compiti

1. La Commissione Edilizia è l' organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante in ordine all' aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
  - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
  - b) strumenti attuativi del P.R.G. (P.U.E., P.L.C.)
  - c) piani particolareggiati di settore
  - d) piani particolareggiati di recupero
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante in merito a:
  - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
  - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 4 con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico;
  - c) nella forma integrata di cui ai commi 1, e 2 del successivo art. 17, a quanto previsto dalle relative leggi.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi del D. Leg 29.10.1999 n. 490;
  - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale (art. 31, lettera b), l. 457/78);
  - b) cambi di destinazione d' uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche (L.R. 19 del 28/11/2001);
  - c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
  - d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico, in presenza di Piani dell' Arredo urbano o altre norme particolari in materia;
  - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell' edificio;
  - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
  - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
  - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
  - i) pertinenze.
5. La Commissione Edilizia può essere comunque consultata su argomenti attinenti la materia urbanistico-edilizia ogni qualvolta l' Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno.
6. Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.



### **Art. 17. Composizione e nomina**

1. La Commissione Edilizia è nominata dal Sindaco, su conforme deliberazione del Consiglio Comunale, ed è composta:

a) dal Dirigente il Servizio o suo delegato in qualità di presidente;

b) dai seguenti membri di diritto:

- Comandante VV.FF. o suo delegato

- Dirigente A.S.L. o suo delegato

c) dai seguenti membri elettivi

- un architetto o ingegnere, urbanista

- un architetto

- un ingegnere

- un geometra o perito edile

- un geologo

- un avvocato esperto in diritto amministrativo

I componenti di cui alla suddetta lettera c) sono scelti sentiti i rispettivi ordini professionali. I professionisti che svolgono attività professionale sul territorio comunale sono incompatibili con la funzione di membro della Commissione Edilizia.

2. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

3. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il periodo di durata in carica della Commissione stessa.

4. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un dipendente del Servizio Urbanistico o di altro Servizio Tecnico dell' Ente designato dal Presidente della C.E.C.

5. Per le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente il funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni legislative vigenti.

### **Art. 18. Funzionamento**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione, contenente l' ordine del giorno, deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L' ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione Integrata ai fini paesistico-ambientali, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l' ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all' ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti e comunque entro



i termini di cui all' art. 20 del D.P.R. n. 380/2001. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l' emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Responsabile del Servizio in applicazione delle disposizioni di cui all' art. 7 della legge 241/90.

3. La C.E.C, qualora lo ritenga necessario per l' espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d' atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro i termini di cui all' art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni
- c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all' esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all' esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un' opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell' opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all' Ordine od al Collegio di appartenenza dell' iscritto.

6. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare senza diritto di voto.

7. I componenti la Commissione Edilizia durano in carica per la durata del Consiglio Comunale.

8. Quando un componente la Commissione Edilizia cessa l' Ufficio prima della scadenza del Consiglio Comunale viene sostituito con la stessa modalità ed il sostituto resta in carica fino alla fine del mandato del componente che sostituisce.

9. Il componente che si assenta per tre sedute consecutive della Commissione Edilizia decade su certificazione del Presidente.

10. Il compenso spettante ad ogni componente la Commissione Edilizia è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le stesse modalità. Al Presidente viene riconosciuta una indennità ulteriore pari al 30% del compenso per il singolo componente. I compensi sono liquidati trimestralmente su decretazione del dirigente l'U.T.

11. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui



singoli progetti posti all' ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del .... dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. (I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all' Albo Pretorio.).

#### **Art. 19. Commissione Edilizia integrata**

1. Ai sensi della Legge Regione Campania n° 10 del 23.02.82 i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Responsabile del Servizio, visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata dai cinque membri nominati dal Consiglio Comunale previsti dalla suddetta legge regionale.

#### **Art. 20. Definizione e compiti**

1. Alla Commissione Integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all' art. 82, 2° comma, lettere b), c) e f) del D.P.R. n° 616 del 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza sulle questioni che l' Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per la salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme del D. Lgs. del 29 ottobre 1999 n. 490.

2. La Commissione Integrata, dopo aver esaminato i progetti presentati esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni
- c) parere contrario motivato.

3. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **Art. 21. Composizione e nomina**

1. La Commissione Integrata è composta dai membri della C.E.C. e dai cinque membri nominati dal Consiglio Comunale in conformità alle disposizioni della L.R. n° 10 del 23 febbraio 1982, tra esperti in:

- a) Beni Ambientali
- b) Discipline Agricolo-Forestali e Naturalistiche
- c) Discipline di Arti Figurative, Storiche e Pittoriche
- d) Discipline di Legislazione Beni culturali
- e) Storia dell' Arte

2. I membri, che non devono essere dipendenti o amministratori del Comune, durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.



3. Per la validità delle sedute della Commissione Integrata, é necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti oltre che dei membri della C.E.C. il cui complessivo rappresenti la maggioranza dei componenti.
4. Il componente esperto che si assenta per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, viene automaticamente dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal C.C. nella successiva riunione.
5. Le funzioni di Presidente e di Segretario della Commissione Edilizia Integrata sono svolte rispettivamente dal Presidente e dal Segretario della C.E.C.

## **Art. 22. Funzionamento**

1. La Commissione Integrata si riunisce nella Sede Municipale quando vi siano pratiche di permesso di costruire rientranti in aree vincolate ai sensi dell'art. 139 del D.L.vo n. 490/1999. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Integrata sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dalla presentazione della domanda da parte del richiedente. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Integrata, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata all'organo comunale competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo (D.L. 18 agosto 2000, n. 267) e redige una relazione tecnica scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni.
3. I componenti della Commissione Integrata non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione Integrata, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
4. Delle adunanze della Commissione Integrata viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del .... dalla Commissione Integrata" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. (I pareri della Commissione Integrata sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio).
5. Il compenso spettante ad ogni componente la Commissione Integrata è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le stesse modalità. Al Presidente viene riconosciuta una indennità ulteriore pari al 30 % del



compenso per il singolo componente. I compensi sono liquidati trimestralmente su decretazione del dirigente dell' U.T.



---

## PARTE II. NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

---

### TITOLO I. Certificato d'Uso o di Destinazione Urbanistica

---

#### Art. 23. Definizione

1. Il certificato d'uso (o di destinazione urbanistica) contiene le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, dello strumento urbanistico, del R.E. nonché di leggi o vincoli nazionali e regionali che devono essere osservati per ogni intervento sul territorio comunale in caso di attività urbanistico-edilizia.
2. In particolare, il suddetto certificato indica la destinazione di zona (Z.T.O.), gli usi previsti e consentiti dal P.R.G vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani e normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

#### Art. 24. Richiesta

- L'avente titolo al rilascio del titolo abilitativo ha diritto a chiedere al dirigente del Servizio il rilascio del certificato d'uso (o di destinazione urbanistica) ai sensi dell' art. 30 del D.P.R. 380/2001.
2. La richiesta di certificato d'uso (o di destinazione urbanistica), redatta su modello predisposto dalla Amministrazione comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L.15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. n° 15/1968 nonché di estratto cartografico in scala 1:2.000 della zona in cui ricade l' immobile.
  3. Il certificato d'uso (o di destinazione urbanistica) deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo ed essere allegato in copia alla richiesta del titolo abilitativo.

#### Art.25. Rilascio

1. Il certificato d'uso (o di destinazione urbanistica) è rilasciato dal Servizio agli aventi diritto entro 45 giorni dal ricevimento della richiesta, previo pagamento delle spese di istruttoria.
2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente successivamente al momento del rilascio.



3. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta del titolo abilitativo, allegando copia della richiesta inoltrata.



---

## **TITOLO II. Attività Libera**

---

### **Art. 26. Opere non soggette ad alcun titolo abilitativo**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Leg.vo 29/10/1999, n° 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo intendendosi interventi rientranti nell'attività libera:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.



---

### **TITOLO III. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni**

---

#### **Art. 27. Oggetto**

Non si applicano le disposizioni della presente Parte II per:

- a. opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni Pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D. Leg.vo 18.08.2000, n° 267.
- b. Opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18.04.1994, n° 383 e successive modificazioni;
- c. Opere pubbliche del Comune deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.12.1999, n° 554.

#### **Art. 28. Attività edilizia dei privati su aree demaniali**

La realizzazione da parte dei privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).



---

## TITOLO IV. Permesso di Costruire

---

### Art. 29. Oggetto

1. Il permesso di costruire (D. Leg.vo n° 380/2001) deve essere richiesto al Dirigente il Servizio per tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia del suolo - in soprasuolo e/o in sottosuolo, escluse quelle soggette alla Dichiarazione di Inizio di Attività (D.I.A)
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 50 del D. leg.vo n. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
  - a) oneroso ai sensi dell' art. 16 del D.P.R. n° 380/2001;
  - b) convenzionato ai sensi dell' art. 18 del D.P.R. n° 380/2001.
  - c) gratuito ai sensi dell' art. 17 del D.P.R. n° 380/2001;
4. Nel caso del permesso di costruire oneroso di cui al punto 3, lettera a) l' importo dell' onere è calcolato sulla base della normativa vigente al termine dell' istruttoria della pratica da parte del responsabile del procedimento ai sensi della legge n° 241 del 7.08.1990 art. 4 e 5 e immediatamente prima del rilascio del permesso di costruire.

### Art. 30. Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente articolo i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e d'abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, fermo restando che per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto il permesso di costruire.  
Tutti i soggetti elencati per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruire debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall' Ufficio immobiliare competente o altro titolo probatorio in copia conforme.
  - e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/1944) limitatamente ai miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.  
Tutti i soggetti di cui alle lettere e), f), g), debbono presentare insieme alla domanda la copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.



- h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi quali:
- il beneficiario dell' occupazione di urgenza e l' avente causa da tale beneficiario
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici dei pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc...) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- a) il delegato, procuratore o mandatario;
  - b) il curatore fallimentare;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso di costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

### **Art. 31. Richiesta e documentazione**

1. La domanda di permesso di costruire, in carta da bollo, deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, e deve contenere:
- 1) oggetto della domanda
  - 2) generalità, indirizzo e codice fiscale del richiedente;
  - 3) nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all' albo professionale cui il professionista appartiene.
2. Alla domanda, pena l' inammissibilità della stessa, devono essere allegati i seguenti elaborati:
- 1) Copia conforme dell' atto comprovante il titolo di cui all' articolo precedente;
  - 2) Certificato d' uso (destinazione urbanistica) di cui all' art. 30 DPR 380/01.
  - 3) Attestazione di conformità urbanistica con specifico riferimento al P.R.G. ed alla normativa di zona in cui ricade l' intervento nonché al R.E. ed alla normativa generale statale e regionale resa dal progettista.
  - 4) Grafici in triplice copia piegati nelle dimensioni di 0,21 x 0,31 debitamente firmati dal proprietario o da chi abbia titolo per richiedere il permesso di costruire e dal progettista, comprendenti:
    - 4a) Planimetria della località in aerofotogrammetrico aggiornato e in estratto di mappa, in scala 1:1000 con chiara indicazione dell' orientamento, dei limiti di proprietà, dei numeri di mappa dei terreni interessati, degli spazi liberi circostanti e degli elementi per l'immediata individuazione (vie, piazze, edifici ecc.);



- 4b) Stralcio dello strumento urbanistico evidenziando la zona d' intervento;
- 4c) Pianta dell' area di pertinenza in scala 1:200 oppure 1:500;
- 4d) Pianta di ciascun piano dell' edificio se non identiche o del manufatto dettagliatamente quotate in scala 1:100, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e pianta della copertura;
- 4e) Sezioni trasversali e longitudinali del fabbricato in scala 1:100, di cui almeno una lungo la scala, e un' altra lungo la direzione della linea di massima pendenza, quotate ;
- 4f) Prospetti di tutte le facciate, scala 1:100, con tutti gli elementi atti a far conoscere i precisi rapporti con le proprietà confinanti, con le quote necessarie, e con la indicazione dei materiali usati.
- 4g) Eventuali dettagli rappresentativi in scala idonea (1:50 oppure 1:20) dei principali elementi architettonici, decorativi e strutturali.
- 4h) Nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro di fabbricati (restauro e consolidamento statico/risanamento igienico, ristrutturazione edilizia) e/o di interventi sull' esistente sarà rappresentato lo stato pregresso dei luoghi e gli interventi in conformità dei precedenti punti e saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.
- 5) Relazione tecnica illustrativa e descrittiva dell' intervento in tutti i particolari sia tecnici che decorativi e specificazione dei materiali esterni previsti per tipo e colori, delle strutture portanti, delle qualità dei materiali, della sistemazione delle aree scoperte, della destinazione del costruendo edificio, della natura del terreno di fondazione in riferimento alle indagini geologiche di piano regolatore.
- 6) Nei casi previsti dalla normativa vigente, dichiarazione redatta da professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate per favorire il superamento e l' eliminazione delle barriere architettoniche.
- 7) Documentazione fotografica (nel formato minimo 13 x 18) della situazione esistente o qualunque altro elemento di rappresentazione che venisse ritenuto necessario per una migliore intellegibilità dell' opera.
- 8) Tabella del calcolo degli indici urbanistici.
- 9) Prospetto dei dati occorrenti per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
- 10) Prospetti dei dati occorrenti per la determinazione del costo di costruzione, conformi al modello ufficiale per gli edifici a destinazione residenziale o mista con attività turistiche, commerciali e direzionali aventi superficie netta non superiore al 25% della superficie utile abitabile.
- Per i fabbricati a diversa destinazione o per gli interventi negli edifici esistenti, deve essere allegata la perizia estimativa dei lavori.
- 11) Copia dell' autorizzazione dell' A.N.A.S. o dell' Amm.ne Prov.le per gli edifici che debbono sorgere in prossimità delle strade statali o provinciali per quanto riguarda l' allacciamento alle strade predette.
- 12) Progetto in duplice copia, degli impianti tecnologici degli edifici di cui alla L. 5.3.90, n° 46 e D.P.R. 6.12.91, n° 447 contenenti gli schemi degli impianti, disegni planimetrici nonché relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell' installazione, della trasformazione e dell' ampliamento dell' impianto stesso, con particolare riguardo all' individuazione dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di



sicurezza da adottare. Nei casi in cui la presentazione del progetto di cui sopra non è dovuta, il progettista dovrà redigere una circostanziata relazione sugli impianti previsti.

13) Estratto storico-catastale della particella del fondo in oggetto con allegato tipo di frazionamento approvato.

14) Per i beni immobili ed ambientali vincolati ai sensi del DPR 29/19/1999 n 490, occorre acquisire, preventivamente al permesso di costruire, l'autorizzazione di cui all'art. 151 del detto DPR da parte dell'Ente preposto al rilascio.

15) Particolari di insegne, mostre, vetrine, lumi, cancellate, pensiline, recinzioni, cartelloni previsti nell'intervento preposti in scala 1:20 corredati da planimetria ubicativa max 1:500 e relazione illustrativa.

16) Atto notorio-dichiarazione a firma del proprietario/richiedente attestante che l'intervento richiesto è stato o meno oggetto di precedente esame da parte del Comune, della Soprintendenza ai Monumenti, della Regione Campania, e/o altro ente nonché dichiarazione attestante che il suolo oggetto della richiesta è stato o meno già asservito da altro intervento. Inoltre dovranno essere specificati i vincoli di carattere storico-artistico o paesistico sull'area e/o sull'edificio.

17) Nulla-Osta A.S.L. - servizio ecologia - per quanto riguarda gli scarichi delle acque e delle materie nere.

18) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da cui risulti che l'opera (nel caso di ampliamento, sanatoria, ecc.) non sia mai stata colpita da alcun provvedimento amministrativo o giurisdizionale nonché da sequestro penale conseguente al reato edilizio accertato.

19) Nulla-Osta preventivo dei VV.F. (ove occorra).

20) Modello ISTAT/I/201.

21) Bollettino di pagamento delle spese di istruttoria.

22) Atto unilaterale d'obbligo con schema di convenzione nel caso di permessi di costruire convenzionati.

(Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati).

Nei casi in cui il tecnico progettista ritenga non dovuta la presentazione di qualcuno dei documenti richiesti, dovrà motivarne l'omissione nella relazione tecnica di cui al punto 5.

### **Art. 32. Documenti da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire**

1. Ne caso che il richiedente il permesso di costruire abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dal successivo articolo, comma 3, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà presentare il documento richiesto.

2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n° 443, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata copia di autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203.

3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'istallazione.



### **Art. 33. Permesso di Costruire**

1. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda del permesso di costruire ed il corrispondente numero di protocollo;
- b) le generalità ed il codice fiscale del richiedente il permesso di costruire;
- c) la succinta descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto costituenti parte integrante del permesso di costruire.

Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia e con il visto del Responsabile del Servizio, viene restituita al richiedente all'atto della notifica del permesso di costruire e deve essere tenuta in cantiere a disposizione dei controlli comunali.

- d) L'ubicazione e l'indicazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle deliberazioni del C.C. di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento degli oneri;
- h) gli estremi delle autorizzazioni necessarie di competenza degli organi esterni al Comune; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data entro la quale devono essere iniziati i lavori (entro il termine massimo di un anno dal rilascio del permesso di costruire) e la data entro la quale devono essere ultimati (entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio dei lavori);
- l) l'entità e le modalità del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della legge 1086/1971;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/1991;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;



- di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d' opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di iniziare l' utilizzo dell' opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di abitabilità-agibilità con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L' atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l' adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

### **Art. 34. Decadenza e annullamento**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - mancato ritiro entro il termine di un anno dalla notifica del provvedimento amministrativo;
  - mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1 lettera i) dell' articolo precedente;
  - entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del Servizio con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
4. Prima dello scadere del termine fissato per la fine dei lavori il titolare del titolo abilitativo può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia Comunale, con un provvedimento motivato.
6. Il permesso di costruire può essere annullato in ogni tempo dal Responsabile del Servizio che l' ha rilasciato, in sede di autotutele per vizi di illegittimità non essendo l' autoannullamento soggetto a termini di decadenza o di prescrizione.  
Gli effetti dell' annullamento retroagiscono *ex tunc* ma, per esercitare tale potere, occorrono due presupposti:
  - 1) l' illegittimità del provvedimento del permesso di costruire;
  - 2) l' interesse pubblico concreto ed attuale alla sua eliminazione.Va sottolineato che intendendo l' annullamento come atto di ritiro per motivi di legittimità e la revoca come atto di ritiro per motivi di opportunità, l' unico possibile atto rispetto al Permesso di Costruire rilasciato è il primo, essendo assolutamente da escludere la legittimità di una revoca.



### **Art. 35 Intervento sostitutivo regionale**

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20 D.P.R. 380/01, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato puo', con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13 D.P.R. 380/01, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facolta' di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato puo' inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.



---

## TITOLO V: Asseverazione e Denuncia di Inizio di Attività

---

### Art. 36. Asseverazione

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio, non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Leg.vo 29/10/1999, n° 490, e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione esistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
4. È vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria d'intervento "opere interne".

### Art. 37. Casi che non necessitano di nessun atto amministrativo

1. Non necessitano di alcun atto amministrativo per la loro legittimazione né di qualsivoglia comunicazione al sindaco gli interventi di manutenzione ordinaria come definita all'art. 31, lettera a) della legge n° 457/78, come modificata dall'Art. 3 comma 1 DPR 380/01.
2. Non necessitano di alcun atto amministrativo anche gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/01 relativi alle opere interne alle costruzioni. In questo caso, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti, le opere interne alle costruzioni *"che non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.*  
[...]"  
Se sono rispettate quelle prescrizioni, *"contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti."*  
La norma però esclude da questa semplificazione procedurale gli *"immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n.490"*.



### **Art. 38 Denuncia di Inizio di Attività**

1. Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi edilizi, di cui all'art.22 DPR 380/01 sostituito dal D. Lgs. 27/12/01 n.201;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

e) le varianti ai Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;

f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

1. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

2. Al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, l'ufficio comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

3. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.



### **Art. 39 Disciplina della denuncia di inizio attività'**

1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 23 DPR 380/01 non può essere, intrapresa prima che siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
2. Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'articolo 151, comma 4, del citato decreto legislativo.
3. La denuncia di inizio attività consente la realizzazione dei relativi interventi edilizi entro il termine massimo di 3 anni dalla sua presentazione.
4. Ad esecuzione dei lavori ultimata un professionista abilitato certifica la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto depositato presso la casa comunale.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 art. 23 D.P.R. 380/01 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
6. La sussistenza del titolo e' provata con la copia della denuncia di inizio attivita' da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonche' gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 art. 23 D.P.R. 380/01 sia riscontrata l'assenza di una o piu' delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorita' giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facolta' di ripresentare la denuncia di inizio di attivita', con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformita' dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attivita'.

### **Art. 40 Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività**

1. Alla denuncia di inizio attività vanno allegati, a pena di improcedibilità, i seguenti atti ed elaborati:
  - a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
  - b) atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione;
  - c) dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;



- d) progetto delle opere da realizzare, asseverato da un tecnico abilitato, composto da:
- relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
- e) atto d'obbligo, ove richiesto;
- f) per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
- g) ricevuta attestante il pagamento delle spese di istruttoria;
- h) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

#### **Art. 41 Nuova denuncia di inizio attività per lavori non completati e varianti in corso d'opera**

1. Alla scadenza del termine di cui all'articolo 1, comma 3, Regolamento di Attuazione L.R. n. 19/01, l'interessato può inoltrare all'amministrazione comunale una nuova denuncia di inizio attività avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, qualora tali opere siano ancora compatibili con la normativa urbanistica, e sempre che quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a denuncia di inizio attività. Alla nuova denuncia si applica la disciplina dettata dall'articolo 1 Regolamento di Attuazione L.R. n. 19/01.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 alla nuova denuncia di inizio attività va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata, opportunamente adeguata con riferimento alle opere da eseguire.

3. In caso di varianti in corso d'opera la denuncia di inizio attività va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e, qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, con una specifica autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.



---

## TITOLO VI. Conduzione dei Lavori - Verifiche - Sanzioni

---

### **Art. 42. Richiesta di punti fissi di allineamento e di quota**

1. Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Responsabile del Servizio, prima dell' inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.
2. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda (ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d' opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali).
3. Per lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l' indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dal Responsabile del Servizio.
4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a Piano Urbanistico Esecutivo ( PUE ), il Responsabile del Servizio deve verificare sul terreno l' esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e il Responsabile del Servizio deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.
5. Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l' opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto al Responsabile del Servizio perchè effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento.
6. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettere spinte orizzontali.

### **Art. 43. Inizio esecuzione e termine dei lavori**

1. Prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare del permesso di costruire dovrà:
  - a) depositare in cantiere il permesso di costruire per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti predisposti al controllo;
  - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
  - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l' incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato il permesso di costruire;
  - d) comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia per iscritto la data di inizio lavori;
  - e) comunicare al Responsabile del Servizio l' avvenuto deposito, se dovuto, al genio civile, dei calcoli strutturali.
2. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dal permesso di costruire; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuovo atto.



3. I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d' arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l' incolumità pubblica.
4. E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l' avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di agibilità.

#### **Art.44. Interruzione dei lavori**

1. Nel caso di sospensione dei lavori il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione scritta allo Sportello Unico per l'Edilizia alla quale va successivamente notificata -sempre per iscritto- la ripresa dei lavori.
2. Durante il periodo di sospensione, il titolare del permesso di costruire deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso d' inadempienza il Responsabile del Servizio provvederà a spese dell' interessato, trascorso un mese dall' interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, alla messa in sicurezza del cantiere.

#### **Art. 45. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d' opera**

1. Nel corso dei lavori il titolare del permesso di costruire deve chiedere al Responsabile del Servizio:
  - una prima visita, appena l' opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
  - una seconda visita, quando sono ultimate le strutture portanti;
  - una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell' edificio agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di agibilità.
2. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponde al progetto approvato.

#### **Art. 46. Sospensione dei lavori**

1. Il Responsabile del Servizio, in conformità dell' art. 27 comma 3 DPR 380/01, ordina la sospensione dei lavori quando:
  - le opere eseguite o in corso di esecuzione non sono state oggetto di un regolare permesso di costruire;
  - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni del permesso di costruire;
  - le opere non rispondono alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale.
2. La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:



- il direttore dei lavori non ha assunto l' effettiva direzione degli stessi o l' ha abbandonata senza essere sostituito;
  - non è stata data comunicazione al Responsabile del Servizio del cambiamento del direttore dei lavori o dell' esecutore delle opere;
  - l' esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l' impianto o la conduzione del cantiere.
3. L' ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o al proprietario dell' immobile.
4. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione il Responsabile del Servizio, qualora il titolare del permesso di costruire ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previo deposito di congrua cauzione.
5. Qualora la difformità delle opere rientri nelle variazioni non essenziali, si applica il disposto dell' art. 36 del DPR 6/6/01 n.380, consentendo la richiesta di approvazione di variante in corso d' opera da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 47. Sanzioni penali**

1. La contravvenzione, elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani, non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all' atto lesivo compiuto.
2. Qualora la contravvenzione concerne l' occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l' esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la concessione edilizia o non rispondenti a termini della concessione ottenuta, l' intimazione dell' Amministrazione Comunale determina l' obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l' occupazione, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l' Amministrazione Comunale può e deve adottare a termini di legge.
3. Per le infrazioni alle norme del presente R.E., ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge, è prevista la denuncia all' Autorità Giudiziaria competente, si applicano le sanzioni penali stabilite dalle leggi vigenti.

#### **Art. 48. Demolizione d' ufficio o acquisizione delle opere**

1. Il Responsabile del Servizio può ordinare la demolizione delle opere abusive, cioè eseguite in totale difformità o in assenza del permesso di costruire a spese del contravventore e senza pregiudizio dell' azione penale.
2. La demolizione d' ufficio è disposta dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Comunale secondo quanto previsto dall' Art. 31 del DPR 380/01.
3. In mancanza della demolizione, le opere abusive sono gratuitamente acquisite, con l' area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune secondo la procedura di cui all' articolo 41 del DPR 380/01.



---

## **TITOLO VII. Agibilità - Utilizzo**

---

### **Art. 49. Opere soggette ad autorizzazione di agibilità**

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza il preventivo certificato di agibilità.

La suddetta autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

### **Art. 50. Domanda di autorizzazione di agibilità**

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Responsabile del Servizio, deve contenere:

- certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n. 1089/71, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- certificato di collaudo dell'impianto termico;
- collaudo della rete fognaria;
- nulla osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I., ecc...);
  - ricevuta di versamento della tassa di concessione comunale;
  - richiesta di accatastamento dell'edificio.

### **Art. 51. Procedure, controlli e accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità, di utilizzo**

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico (nel caso di nuova edificazione) sia il permesso di agibilità, (art. 24 D.P.R. 380/01).

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato, ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/01:

- all'esistenza di regolare permesso di costruire delle opere realizzate;
- alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nel permesso di costruire;
- alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;



- al fatto che la costruzione non presenti fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente.

Qualora il Responsabile del Servizio non ritenga di adeguarsi al parere del sanitario dovrà motivarne la propria determinazione.

L'ufficio tecnico comunale deve effettuare le visite di controllo di cui ai precedenti punti entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di agibilità.

E' ammesso il rilascio di un' autorizzazione di agibilità limitata ad una sola parte dell' opera purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- le parti comuni risultino regolarmente costruite;
- sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell' interessato.

Il certificato di agibilità' attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità' viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 art. 24 DPR 380/01. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2 art. 24 DPR 380/01, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità'. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità' deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità' alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 DPR 380/01, e' tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità', corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità', che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità' di conformità' dell'opera rispetto al progetto approvato, nonche' in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità' degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità' degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 DPR 380/01, nonche' all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità' degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 DPR 380/01.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 art. 25 DPR 380/01, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 art. 25 DPR 380/01, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione



dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 DPR 380/01;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 DPR 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II DPR 380/01;
- c) la documentazione indicata al comma 1 art. 25 DPR 380/01;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 DPR 380/01.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3 art. 25 DPR 380/01, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a) DPR 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 art. 25 DPR 380/01 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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

#### **Art. 52. Utilizzazione abusiva di costruzioni**

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono l'utilizzo di una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di agibilità sono denunciati dal Responsabile del Servizio all'Autorità Giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedono i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione il Responsabile del Servizio fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Responsabile del Servizio provvederà ad ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, su proposta dell'ufficio tecnico comunale e del funzionario dell'A.S.L. il Responsabile del Servizio può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso.

In assenza dell'autorizzazione di agibilità è fatto divieto alle aziende erogatrici di servizi pubblici di effettuare le relative forniture.



---

## TITOLO VIII. Disposizioni Varie

---

### Art. 53. Deroghe

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, puo' riguardare esclusivamente i limiti di densita' edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### Art. 54. Volture

1. Il permesso di costruire non è negoziabile ma può essere trasferita solo per atto "*mortis causa*" o per atto tra i vivi.

Nel primo caso i soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del Permesso di Costruire rilasciato facendone apposita domanda al Responsabile del Servizio ed allegando il relativo titolo ereditario.

Nel secondo caso, quindi di trasferimento per negozio giuridico dell' immobile oggetto Permesso di Costruire i soggetti devono richiedere la voltura previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validità fissati nel Permesso di Costruire.

### Art. 55. Pubblicita' del Permesso di Costruire

1. L' elenco dei Permessi di Costruire rilasciati dal Responsabile del Servizio va pubblicato all' albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell' opera da eseguire.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del Permessi di Costruire e dei relativi atti di progetto.



---

## TITOLO IX. Edifici Abitativi

---

### Art.56. Classificazione dei locali

I locali sono suddivisi ai fini del presente regolamento in due categorie: A1, A2 e A3.

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di ristoro;
- b) laboratori scientifico-tecnici.

La categoria A3 comprende:

- a) sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- c) autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- d) magazzini, depositi e archivi.

I locali accessori sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in tre categorie: S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale e collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S2 comprende:

- a) scale che collegano più piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq di superficie od 8 mq di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) lavanderie e stenditoi;
- f) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

La categoria S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq 12;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentito il Responsabile del Servizio competente.



## **Art.57. Caratteristiche dei locali di abitazione**

### **A) Altezze minime**

#### **1) Locali di categoria A1**

L' altezza minima interna di tali locali non deve essere inferiore a m 2,70, salvo quanto previsto dal al punto c.8 dell'art. 3 delle presenti norme.

#### **2) Locali di categoria A2**

L' altezza minima interna di tali locali non deve essere inferiore a m 3,00

#### **3) Locali di categoria A3**

L' altezza minima interna di tali locali non deve essere inferiore a m 3,00 per quelli esistenti e m 3,50 per quelli di nuova costruzione.

Per i locali di tale categoria per i quali sia prevista una presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 l' altezza minima deve essere portata a m 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di areazione o aria condizionata.

Riguardo a caratteristiche più dettagliate concernenti i suddetti locali si fa riferimento alla L.R. 7/1/2000 n°1 (Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale).

#### **4) Locali di categoria S**

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

### **B) Superfici minime**

In conformità al D.M. 05.07.1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I monolocali non possono avere superficie inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest' ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

In conformità al D.M. 05.07.1975 i locali di abitazione devono avere le superfici minime seguenti:

- soggiorno: superficie mq 14;
- stanza da letto: superficie mq 9 se singole e mq 14 se doppia;
- cucina: superficie mq 8.

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

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

I locali di categoria A3, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici non possono avere dimensioni inferiori a 50 mq.

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



C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali di cui alla categoria A1, salvo casi più restrittivi dovuti a legge devono avere areazione ed illuminazione naturale e diretta da spazi liberi adeguate alla destinazione d'uso.

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

I locali di categoria S devono avere il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non inferiore a mq 0,80.

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

D) Riscaldamento

Qualora le condizioni climatiche lo richiedono tutte le unità immobiliari devono essere munite di impianto di riscaldamento. La temperatura dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

**Art.58. Piani interrati, seminterrati - Cavedi e chiostrine**

1) Piani interrati

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per destinazioni quali: cantina, locali motore ascensori, lavanderie comuni, centrali termiche, autorimesse singole o collettive, androni e vani scale.

Nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'areazione, alle dimensioni e all'isolamento dell'umidità.

3) Sottotetti

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

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza minima non sia inferiore a metri 2,70. Inoltre devono presentare i requisiti di abitabilità relativi alle dimensioni minime nonché illuminazione e ventilazione.

4) Chiostrine e cavedi

Nelle nuove costruzioni non sono ammesse chiostrine e cavedi.

5) Cortili

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle



pareti che li circondano.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.



---

## **TITOLO X. Edifici Rurali**

---

### **Art.59. Norme generali**

Sono considerati fabbricati rurali:

- quelli che servono all' abitazione del proprietario coltivatore diretto, del proprietario conduttore in economia, del proprietario concedente, nonché degli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell' art. 12 della legge 9 maggio 1975, n° 153;
- quelli che sono destinati al ricovero ed all' allevamento del bestiame e degli animali da cortile;
- quelli che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

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

### **Art.60. Norme edilizie**

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

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento.

Le distanze dai confini devono essere non minori di ml 10,00 così come lo devono essere i corpi di fabbrica non destinati alla residenza e che rappresentano pertinenze rurali ( stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli) diverse dai manufatti destinati agli allevamenti zootecnici che devono distare dai confini ml 20,00 minimi.

Le pertinenze rurali devono comunque essere indipendenti dalle abitazioni e distare da queste ml 10,00.

### **Art.61. Edifici per il ricovero degli animali**

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Devono essere costruiti in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

Essi devono essere indipendenti dai locali destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione e non abbiano aperture sulla stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m 3.



I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti inclinate verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

In ogni stalla o porcilaia deve essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

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

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m 2,40 e una cubatura di mc 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

I pollai devono avere un'altezza minima di m 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni almeno 10 m.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante l'utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussiste una razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero di capi di bestiame.

## **Art.62. Letamai e concimaie**

I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture di acqua potabile, dalle abitazioni delle pubbliche vie.

I letami sono costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

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

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



---

## **TITOLO XI. Aspetto Esterno degli Edifici e degli Spazi di Decoro Urbano**

---

### **Art. 63. Aspetto e manutenzione degli edifici**

Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate ed eseguite in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da rispettare il decoro edilizio e da inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la capacità di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere quali intonacature, tinteggiature, ecc., nonché la rimozione di elementi quali scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc. che siano contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora siano stati redatti i Piani del colore di cui al punto 7 dell' art. 17 delle N.di A. del P.R.G., è fatto preciso richiamo all' osservanza delle norme in essi contenute.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento all'ambiente, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può imporre ai proprietari la loro sistemazione, indicando inoltre le modalità di esecuzione, nonché i termini di inizio e fine dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nelle pareti esterne è fatto divieto di sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

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

Le coperture, in tutte le loro componenti, (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

### **Art. 64. Decoro ed arredo urbano**

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e ove possibile, arborati.

E' ammessa l' affissione di manifesti pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

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



devono essere autorizzati dal Sindaco. Qualora siano stati redatti i Piani di Arredo Urbano di cui al punto 6 dell' art. 17 delle N.di A. del P.R.G., è fatto preciso richiamo all' osservanza delle norme in essi contenute.

#### **Art. 65. Tinteggiature**

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l' estensione della facciata, con l' ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dall' Ufficio Tecnico del Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia.

E' vietato colorire le parti in pietra degli edifici, portali o balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell' edificio.

#### **Art. 66. Elementi aggettanti**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un' altezza minima di m 4 dall' eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l' altezza minima è di 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

#### **Art. 67. Tende mobili**

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità nè limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

La proiezione orizzontale massima dell' oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede.

I proprietari hanno l' obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un' altezza inferiore a m 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede.

#### **Art. 68. Tabelle stradali e numeri civici**

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l' indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle



recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno all' immobile; l' ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni che da parte dei veicoli. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d' ingresso, a destra di chi guarda, ad un' altezza variabile da 2 a 3 m.

#### **Art. 69. Parapetti, balaustre, ringhiere**

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente e devono avere un' altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti delle finestre devono avere un' altezza di almeno m 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta.

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un' altezza di almeno m 1,00.

#### **Art. 70. Mostre, vetrine e insegne in genere**

L' esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l' opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l' inserimento dell' opera nell' ambiente architettonico o paesistico. L' autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, siano riconosciute ostative ragioni o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne che per forma, disegno colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione.

#### **Art. 71. Opere in zone di particolare interesse**

Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, l' edificazione è disciplinata dalle seguenti norme valide fino all' entrata in vigore delle norme dei piani approvati in esecuzione delle disposizioni di cui al D. L.vo del 29/10/1999 n° 490, che in ogni caso prevalgono sulle disposizioni del presente Regolamento Edilizio:

- le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere trattate con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere in pietra non levigata o in pietra artificiale bucciardata;
- i serramenti debbono essere realizzati in legno, metallo preverniciato, o, in casi



particolari, in alluminio scuro;

- gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze uguali o poco difformi da quelle preesistenti;
- gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.

Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, frammenti antichi, lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato.

#### **Art. 72. Zone verdi e parchi**

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.



---

## TITOLO XII. Mobilità Pedonale e Veicolare

---

### **Art. 73. Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite, previa autorizzazione, con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall' autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l' eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

### **Art. 74. Eliminazione delle barriere architettoniche**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di menomazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle barriere architettoniche, cioè agli ostacoli di natura fisica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Dichiarazione di Inizio di Attività da parte del Comune per la costruzione o la ristrutturazione o la modificazione di edifici o di attrezzature è subordinata ad una effettiva verifica tecnica da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale da rispettare le norme di cui a D.M. 14.06.1989, n° 236.

Le prescrizioni a tal riguardo sono suddivise in due categorie:

Categoria A- le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche o prescolastiche o di interesse collettivo sociale.

Categoria B - le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature non rientranti nella precedente categoria.

All' interno degli edifici ovvero negli spazi esterni l' esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente segnalato mediante l' apposito simbolo internazionale dell' accesso, ai sensi del DPR 24/7/96 n. 503.

### **Art. 75. Recinzioni**

Le recinzioni, non debbono superare l' altezza di m 2,50, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a m 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno.



#### **Art. 76. Parcheggi**

Ai sensi della legge 24/3/1989 n.122 e successive modificazioni, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione con vincolo di pertinenzialità.

Tali spazi possono essere interni all' edificio o ricavati nell' area di pertinenza dello stesso. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta di veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l' accesso e l' uscita dei veicoli.

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

Detta zona non deve distare di norma più di m 50 dall' accesso all' edificio o attrezzatura. E' necessario prevedere un posto auto riservato ogni 50 con un minimo assoluto di due. Per la realizzazione di parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari secondo quanto disposto al Titolo III, art. 9 della L. 24.03.1989 n° 122, così come integrato dall' art. 17, comma 90, lettera a), L. 15.05.1997, n° 127, devono essere rispettati i requisiti e le procedure previsti e prescritti dalle suddette norme.

#### **Art. 77. Scale**

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Le rampe devono essere preferibilmente di lunghezza uguale e quindi contenere lo stesso numero di gradini.

I gradini devono avere una pedata minima di cm 30 ed un' alzata massima pari a cm 16.

La pavimentazione delle scale deve essere realizzata con materiale antisdrucciolevole e pertanto con opportuni materiali.

Le scale devono essere dotate di parapetto, di altezza minima di m 1,00 e corrimano di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

#### **Art. 78. Rampe**

Le rampe devono avere una lunghezza minima di m 1,50 ed una pendenza massima pari all' 8%. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole ed essere dotata di scanature per il deflusso delle acque.

le rampe devono essere dotate di corrimano posto ad un' altezza di m 0,90 e prolungato in piano per cm 50.

#### **Art. 79. Ascensori**

L' ascensore per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedia a rotelle deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di m 1,50 di lunghezza e m 1,31 di larghezza;
- porta della cabina di luce libera minima pari a m 0,90;



- sistema di arrivo ai piani dotato di autolivellamento del piano della cabina con quello del piano di arrivo;
- porte esterne ed interne a scorrimento laterale automatico.

La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un' altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si fa specifico riferimento, a cui si rimanda, al D.M. 14/6/1989 n 236 “Capo IV - Specifiche e soluzioni tecniche” Art. 8 “Specifiche funzionali e dimensionali” punto 8.1.12, i cui dati minimi debbono comunque essere rispettati laddove non risultano applicabili quelli di cui al paragrafo 1



---

## TITOLO XIII. Prescrizioni Igienico - Sanitarie

---

### **Art.80. Igiene dell' ambiente**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all' invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere repentinamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

### **Art. 81. Isolamento dall' umidità**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitati posti al pianterreno, indipendente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata. I pavimenti devono essere isolati mediante materiale impermeabile a strati continui.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in maniera tale da evitare qualsiasi ristagno d' acqua e cioè realizzando una pendenza minima dal 2% al 3%.

### **Art. 82. Isolamento termico**

Sono soggetti alla regolamentazione dell' isolamento termico gli edifici classificati all' art. 3 del D.P.R. n.412 del 26/8/1993 di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia previsto l' installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti.

In detti edifici le caratteristiche dell' isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dalla L. n.10 del 9/1/1991 e relativo regolamento di attuazione.

### **Art. 83. Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l' isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori di



calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei LL.PP.

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

#### **Art. 84. Classificazione delle acque**

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

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce o bidet;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica di vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

#### **Art. 85. Modalità di scarico delle acque**

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

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

Le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

#### **Art. 86. Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri**

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche abitative 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 approvi l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente dalle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, spandimento, ecc.)

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state rispettate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati ed almeno m 10,00 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc 2 con l'aggiunta di mc 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo.

Le fosse settiche devono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacata con malta di cemento dello spessore di 2 cm e devono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a m 10,00 da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate che devono sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, anche se brevettate.

La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopra indicati. I pozzi neri, laddove ammessi devono avere un tubo di aerazione, di diametro pari ad almeno 10,00 cm, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini.

Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si provvederà con ingiunzione dell'Amministrazione Comunale. Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero devono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

#### **Art. 87. Impianto elettrico**

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme C.E.I.

Tutti i materiali o gli apparecchi devono essere rispondenti alle relative norme CEI-UNEL. Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni della legge n.13 del 9/1/89 e D.M. 14/6/89 n. 236 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme devono essere posti ad un'altezza massima di 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dalle citate leggi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 88. Rifornimento idrico**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto



comunale, distribuita in modo proporzionale rispetto al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia pari ad un minimo di 90 mc per anno come indicato nel Provvedimento C.I.P. n° 45/1974.

Gli impianti di distribuzione dell' acqua potabile all' interno degli edifici devono essere costruiti a regola d' arte. Qualora gli edifici abbiano locali con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell' acqua.

#### **Art. 89. Allacciamento alla rete del gas**

Per l' allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l' utente dovrà eseguire l' impianto interno secondo le norme UNI-7219-72 (G.U. n° 203 del 07.08.1973) e successive modificazioni.

#### **Art. 90. Impianto termico**

Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia; in particolare, ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, gli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi e gassosi negli edifici privati, con esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali (regolamentati dal D.M. 23.11.82) devono avere caratteristiche di prestazione, installazione, esercizio e manutenzione tali da fornire una temperatura dell' aria negli ambienti non superiore a 20°.

#### **Art. 91. Impianto di ascensore**

Gli impianti di ascensore e montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi come definito dagli articoli 8, 9, 10 e 11 del D.P.R. 1497/63 e delle regole di sicurezza di cui al D.M. 9 dicembre 1987, n° 587.

Per gli impianti di ascensore negli edifici di cui alla legge n.13 del 9/1/89 e D.M. 14/6/89 n. 236 valgono le norme ivi contenute.



---

## **TITOLO XIV. Prescrizioni Antincendio**

---

### **Art. 92. Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione**

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui al Decreto del Ministero dell' Interno 16 maggio 1987, n° 246.

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del Permesso di Costruire:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini, depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24,00;
- e) autorimesse anche private;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml 20,00;
- h) edifici nei quali l' impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

### **Art. 93. Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24**

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

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione ed uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all' urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a 1,00 metri, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è provvisto di ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18, se in muratura di mattoni pieni, e di cm 15, se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall' esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere



raggiungibili tramite un passaggio carrabile idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

#### **Art. 94. Autorimesse**

Tutte le autorimesse sono soggette alla normativa specifica vigente nonché alle Circolari emanate dal Ministero dell' Interno e al D.M. 20/11/81.

#### **Art. 95. Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

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

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

#### **Art. 96. Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento**

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall' esterno mediante porta apribile verso l' esterno; salvo casi in cui sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione della autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate.



---

## **TITOLO XV. Disposizioni Finali e Transitorie**

---

### **Art. 97. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall' approvazione del presente Regolamento devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l' altro l' eliminazione di:

- gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra, salvo che non si ottemperi alle disposizioni dell' art. 18 della L. n° 166/1975;
- gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- gabinetti comuni a più appartamenti;
- gabinetti pensili o con accesso dall' esterno.

L' Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle vigenti leggi, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

### **Art. 98. Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti, che non corrispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte devono in caso di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.

### **Art. 99. Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e dopo l' avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all' albo pretorio del Comune del Decreto di approvazione.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti autorizzate a norma delle disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarsi ad essa.

Pertanto il titolare del permesso di costruire prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere un nuovo permesso di costruire.

Qualora si tratti, invece di lavori in corso d' opera essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

### **Art. 100. Varianti al Regolamento Edilizio**

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

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.



**Art. 101. Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che risultino in contrasto con norme in esso contenute.



## INDICE

### PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

<b>TITOLO I. Norme Preliminari</b>	pag. 1
Art. 1. Oggetto e contenuto del regolamento edilizio	pag. 1
Art. 2. Indici Urbanistici	pag. 2
Art. 3. Indici Edilizi	pag. 3
Art. 4. Definizioni per interventi in zona agricola	pag. 11
<b>TITOLO II. Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b>	pag. 13
Art. 5. Tipologie d'intervento	pag. 13
Art. 6. Manutenzione Ordinaria	pag. 13
Art. 7. Manutenzione Straordinaria	pag. 14
Art. 8. Restauro e risanamento conservativo	pag. 16
Art. 9. Ristrutturazione edilizia	pag. 18
Art. 10. Ristrutturazione urbanistica	pag. 19
Art. 11. Nuova costruzione	pag. 19
Art. 12. Demolizioni	pag. 20
Art. 13. Mutamento della destinazione d'uso	pag. 21
Art. 14. Soppalchi	pag. 21
Art. 15. Sistemazione dei terreni non a scopo agricolo	pag. 22
<b>TITOLO III. Commissione Edilizia Comunale</b>	pag. 23
Art. 16. Definizione e compiti	pag. 23
Art. 17. Composizione e nomina.	pag. 24
Art. 18. Funzionamento	pag. 24
Art. 19. Commissione Edilizia integrata	pag. 26
Art. 20. Definizione e compiti	pag. 26
Art. 21. Composizione e nomina	pag. 26
Art. 22. Funzionamento	pag. 27
<b>PARTE II. NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI</b>	
<b>TITOLO I. Certificati d'uso o di destinazione urbanistica</b>	pag. 29
Art. 23. Definizione	pag. 29
Art. 24. Richiesta	pag. 29
Art. 25. Rilascio	pag. 29
<b>TITOLO II. Attività libera</b>	pag. 31
Art. 26. Opere non soggette ad alcun titolo abilitativi	pag. 31



<b>TITOLO III. Attività edilizia della Pubblica Amministrazione</b>	pag. 32
Art. 27. Oggetto	pag. 32
Art. 28. Attività edilizia dei privati su aree demaniali	pag. 32
<b>TITOLO IV. Permesso di costruire</b>	pag. 33
Art. 29. Oggetto	pag. 33
Art. 30. Soggetti aventi titolo	pag. 33
Art. 31. Richiesta e documentazione	pag. 34
Art. 32. Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire	pag. 36
Art. 33. Permesso di costruire	pag. 37
Art. 34. Decadenza e annullamento	pag. 38
Art. 35. Intervento sostitutivo regionale	pag. 39
<b>TITOLO V Asseverazione e denuncia di inizio attività</b>	
	pag. 40
Art. 36. Asseverazione	pag. 40
Art. 37. Casi che non necessitano di nessun atto amministrativo	pag. 40
Art. 38. Denuncia di inizio di attività	pag. 41
Art. 39. Disciplina della denuncia di inizio attività	pag. 42
Art. 40. Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività	pag. 42
Art. 41. Nuova denuncia di inizio attività per lavori non completati nei termini e varianti in corso d'opera	pag. 43
<b>TITOLO VI Conduzione dei lavori - Verifiche - Sanzioni</b>	
	pag. 44
Art. 42. Richiesta di punti fissi di allineamento e di quota	pag. 44
Art. 43. Inizio esecuzione e termine dei lavori	pag. 44
Art. 44. Interruzione dei lavori	pag. 45
Art. 45. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera	pag. 45
Art. 46. Sospensione dei lavori	pag. 45
Art. 47. Sanzioni penali	pag. 46
Art. 48. Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere	pag. 46
<b>TITOLO VII AGIBILITA' - UTILIZZO</b>	pag. 47
Art. 49. Opere soggette ad autorizzazione di agibilità	pag. 47
Art. 50. Domanda di autorizzazione di agibilità	pag. 47
Art. 51. Procedure, controlli e accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità, di utilizzo	pag. 47
Art. 52. Utilizzazione abusiva di costruzioni	pag. 49
<b>TITOLO VIII. Disposizioni Varie</b>	pag. 50
Art. 53. Dergoghe	pag. 50
Art. 54. Volture	pag. 50
Art. 55. Pubblicità del permesso di costruire	pag. 50



<b>TITOLO IX. Edifici Abitativi</b>	pag. 51
Art. 56. Classificazione dei locali	pag. 51
Art. 57. Caratteristiche dei locali di abitazione	pag. 52
Art. 58. Piani interrati, seminterrati - Cavedi e chiostrine	pag. 53
<b>TITOLO X. Edifici Rurali</b>	pag. 55
Art. 59. Norme generali	pag. 55
Art. 60. Norme edilizie	pag. 55
Art. 61. Edifici per il ricovero degli animali	pag. 55
Art. 62. Letamai e concimaie	pag. 56
<b>TITOLO XI. Aspetto Esterno degli Edifici - Spazi di Decoro Urbano</b>	pag. 57
Art. 63. Aspetto e manutenzione degli edifici	pag. 57
Art. 64. Decoro ed arredo urbano	pag. 57
Art. 65. Tinteggiature	pag. 58
Art. 66. Elementi aggettanti	pag. 58
Art. 67. Tende mobili	pag. 58
Art. 68. Tabelle stradali e numeri civici	pag. 58
Art. 69. Parapetti, balaustre, ringhiere	pag. 59
Art. 70. Mostre, vetrine e insegne in genere	pag. 59
Art. 71. Opere in zone di particolare interesse	pag. 59
Art. 72. Zone verdi e parchi	pag. 60
<b>TITOLO XII. Mobilità Pedonale e Veicolare</b>	pag. 61
Art. 73. Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali	pag. 61
Art. 74. Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 61
Art. 75. Recinzioni	pag. 61
Art. 76. Parcheggi	pag. 62
Art. 77. Scale	pag. 62
Art. 78. Rampe	pag. 62
Art. 79. Ascensori	pag. 62
<b>TITOLO XIII. Prescrizioni Igienico - Sanitarie</b>	pag. 64
Art. 80. Igiene dell' ambiente	pag. 64
Art. 81. Isolamento dall' umidità	pag. 64
Art. 82. Isolamento termico	pag. 64
Art. 83. Isolamento fonico	pag. 64
Art. 84. Classificazione delle acque	pag. 65
Art. 85. Modalità di scarico delle acque	pag. 65
Art. 86. Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri	pag. 65
Art. 87. Impianto elettrico	pag. 66
Art. 88. Rifornimento idrico	pag. 66
Art. 89. Allacciamento alla rete del gas	pag. 67
Art. 90. Impianto termico	pag. 67



Art. 91. Impianto di ascensore pag. 67

**TITOLO XIV. Prescrizioni Antincendio** pag. 68

Art. 92. Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione pag. 68

Art. 93. Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24 pag. 68

Art. 94. Autorimesse pag. 69

Art. 95. Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto pag. 69

Art. 96. Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento pag. 69

**TITOLO XV. Disposizioni Finali e Transitorie** pag. 70

Art. 97. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti pag. 70

Art. 98. Adeguamento delle costruzioni preesistenti pag. 70

Art. 99. Entrata in vigore del presente regolamento pag. 70

Art. 100. Varianti al Regolamento Edilizio pag. 70

Art. 101. Norme abrogate pag. 71