

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

#### Cap. 1 PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Articolo 1 - Oggetto del regolamento edilizio
- Articolo 2 - Principi
- Articolo 3 - Osservanza del Regolamento Edilizio Comunale
- Articolo 4 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti
- Articolo 5 - Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale

#### Cap. 2 COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

- Articolo 6 - Istituzione
- Articolo 7 - Formazione e nomina
- Articolo 8 - Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia
- Articolo 9 - Parere della commissione urbanistico-edilizia non necessario
- Articolo 10 - Procedure per le adunanze della commissione urbanistico-edilizia

#### Cap. 3 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- Articolo 11 - Sportello unico per l'edilizia

### TITOLO II - NORME PROCEDURALI

#### Cap. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

- Articolo 12 - Definizioni degli interventi edilizi
- Articolo 13 - Attuazione degli interventi diretti
- Articolo 14 - Domanda di permesso di costruire
- Articolo 15 - Caratteristiche del permesso di costruire
- Articolo 16 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire
- Articolo 17 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Articolo 18 - Intervento sostitutivo regionale
- Articolo 19 - Documenti ed elaborati richiesti per nuova costruzione, ristrutturazione, variante e permesso di costruire in sanatoria
- Articolo 20 - Permesso di costruire - Rilascio
- Articolo 21 - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia
- Articolo 22 - Richiesta e documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività
- Articolo 23 - Varianti a permessi di costruire rilasciati

- Articolo 24 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Articolo 25 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire
- Articolo 26 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Articolo 27 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- Articolo 28 - Deroga
- Articolo 29 - Certificato di destinazione urbanistica

## Cap. 5 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- Articolo 30 - Piani Urbanistici Esecutivi
- Articolo 31 - Piani Urbanistici Esecutivi - Formazione
- Articolo 32 - Piani Urbanistici Esecutivi - Efficacia
- Articolo 33 - Documentazione ed elaborati richiesti per i piani urbanistici esecutivi

## TITOLO III - DEFINIZIONE E GRANDEZZE EDILIZIE

### Cap. 6 PARAMETRI EDILIZI

- Articolo 34 - Grandezze edilizie
- Articolo 35 - Tolleranze costruttive

### Cap. 7 ESECUZIONE ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Articolo 36 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore
- Articolo 37 - Inizio dei lavori
- Articolo 38 - Responsabilità nella esecuzione dei lavori
- Articolo 39 - Comunicazione di fine lavori
- Articolo 40 - Collaudo statico
- Articolo 41 - Certificato di Conformità, Abitabilità e Agibilità, Inizio di esercizio di attività produttive
- Articolo 42 - Procedimento di rilascio del Certificato di agibilità

## TITOLO IV

## VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA E RESPONSABILITA'

### Cap. 8 VIGILANZA E CONTROLLO

- Articolo 43 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
- Articolo 44 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali
- Articolo 45 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività
- Articolo 46 - Lottizzazione abusiva
- Articolo 47 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Articolo 48 - Determinazione delle variazioni essenziali
- Articolo 49 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
- Articolo 50 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
- Articolo 51 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
- Articolo 52 - Accertamento di conformità
- Articolo 53 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
- Articolo 54 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- Articolo 55 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione
- Articolo 56 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
- Articolo 57 - Demolizione di opere abusive
- Articolo 58 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Articolo 59 - Riscossione
- Articolo 60 - Sanzioni penali
- Articolo 61 - Norme relative all'azione penale
- Articolo 62 - Aziende erogatrici di servizi pubblici

## TITOLO V CARATTERISTICHE DEI LOCALI E NORME TECNOLOGICHE

### Cap. 9 REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Articolo 63 - Classificazione dei locali
- Articolo 64 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili
- Articolo 65 - Caratteristiche delle cucine
- Articolo 66 - Classificazione dei piani
- Articolo 67 - Chiostrine, cortili, patii
- Articolo 68 - Salubrità del terreno
- Articolo 69 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

- Articolo 70 - Requisiti di carattere termico
- Articolo 71 - Requisiti di carattere acustico
- Articolo 72 - Requisiti illuminotecnici
- Articolo 73 - Aerazione e dimensionamento dei locali
- Articolo 74 - Requisiti di stabilità, sicurezza e protezione
- Articolo 75 - Requisiti relativi alla accessibilità ed uso
- Articolo 76 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico
- Articolo 77 - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
- Articolo 78 - Locali per allevamento e ricovero di animali
- Articolo 79 - Concimaie
- Articolo 80 - Costruzioni in zona agricola
- Articolo 81 - Impianti per le lavorazioni insalubri
- Articolo 82 - Cimitero
- Articolo 83 - Prevenzione degli incendi

## Cap. 10 REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Articolo 84 - Rifornimento idrico
- Articolo 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Articolo 86 - Scarichi e classificazione delle acque
- Articolo 87 - Scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- Articolo 88 - Scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Articolo 89 - Smaltimento delle acque piovane
- Articolo 90 - Impianti igienici
- Articolo 91 - Impianti di aerazione
- Articolo 92 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Articolo 93 - Fosse ed impianti di depurazione

## Cap. 11 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- Articolo 94 - Ambito di applicazione
- Articolo 95 - Soggetti abilitati
- Articolo 96 - Progettazione degli impianti
- Articolo 97 - Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati
- Articolo 98 - Installazione degli impianti
- Articolo 99 - Dichiarazione di conformità
- Articolo 100 - Responsabilità del committente o del proprietario
- Articolo 101 - Certificato di agibilità
- Articolo 102 - Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri
- Articolo 103 - Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo
- Articolo 104 - Sanzioni

## Cap. 12 NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Articolo 105 - Ambito di applicazione

Articolo 106 - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

Articolo 107 - Limiti ai consumi di energia

Articolo 108 - Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

Articolo 109 - Certificazione di impianti

Articolo 110 - Certificazione delle opere e collaudo

Articolo 111 - Certificazione energetica degli edifici

Articolo 112 - Esercizio e manutenzione degli impianti

Articolo 113 - Controlli e verifiche

Articolo 114 - Sanzioni

Articolo 115 - Provvedimenti di sospensione dei lavori

Articolo 116 - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

## TITOLO VI - NORME PARTICOLARI

### Cap. 13 USO DEL SUOLO, VIABILITÀ, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 117 - Occupazione di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

Articolo 118 - Esercizio di attività in cave

Articolo 119 - Corsi d'acqua e bacini di contenimento

Articolo 120 - Fossi, condotte e canali artificiali in prossimità delle strade

Articolo 121 - Tracciati campestri e itinerari agrituristici

Articolo 122 - Pubblicità, segnaletica e chioschi sulle strade

Articolo 123 - Ripe, siepi e scarpate in prossimità delle strade

Articolo 124 - Passi carrabili, accessi privati e uscite dalle autorimesse private

Articolo 125 - Recinzioni e muri di sostegno

Articolo 126 - Depositi di materiali su aree scoperte

Articolo 127 - Decoro delle aree e degli spazi

Articolo 128 - Alberature e piantumazioni stradali

Articolo 129 - Aree di servizio e stazioni carburanti

Articolo 130 - Campeggi e sosta autocaravan

### Cap. 14 DECORO ESTETICO, AMBIENTALE ED ARREDO URBANO

Articolo 131 - Decoro degli edifici e delle aree

Articolo 132 - Elementi che aggettano dalle facciate

Articolo 133 - Opere edilizie e materiali di finitura

Articolo 134 - Antenne radio e televisive

Articolo 135 - Inquinamento elettromagnetico da sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza 0 hz – 300GHz

- Articolo 136 - Servitù pubbliche
- Articolo 137 - Mezzi pubblicitari, cartelli e insegne
- Articolo 138 - Elementi di arredo urbano, cassonetti dei rifiuti
- Articolo 139 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua
- Articolo 140 - Colore
- Articolo 141 - Zone verdi, parchi ed alberature
- Articolo 142 - Coperture particolari

## Cap. 15 TUTELA E VALORIZZAZIONE

- Articolo 143 - Salvaguardia e formazione del verde
- Articolo 143 bis - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria
- Articolo 143 ter - Reticolo idrografico
- Articolo 144 - Salvaguardia di ritrovamenti archeologici storici ed artistici
- Articolo 145 - Patrimonio rurale
- Articolo 146 - Testimonianze dell'archeologia industriale e artigianale

## Cap. 16 SICUREZZA E PUBBLICA INCOLUMITÀ

- Articolo 147 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione delle zone dei lavori
- Articolo 148 - Strutture provvisorie di cantiere
- Articolo 149 - Scavi
- Articolo 150 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- Articolo 151 - Responsabilità

## Cap. 17 INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

- Articolo 152 - Diritti di informazione, accesso agli atti e certificazioni
- Articolo 153 - Diritti del proprietario
- Articolo 154 - Diritti di copia e di ricerca

## TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

## Cap. 18 NORME TRANSITORIE

- Articolo 155 - Divieto di erogazione di pubblici servizi
- Articolo 156 - Miglioramenti al patrimonio edilizio esistente
- Articolo 157 - Adeguamento del patrimonio edilizio esistente
- Articolo 158 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 159 - Domanda di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività  
presentata prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento  
Edilizio Comunale

## Cap. 19 NORME FINALI

Articolo 160 - Esecuzione d'ufficio

Articolo 161 - Norme abrogate

## TITOLO I - NORME GENERALI

### Cap. 1 - PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### **Articolo 1**

#### **Oggetto del Regolamento edilizio**

In forza della propria autonomia normativa (art. 3 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267) e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Galatina disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

Il presente regolamento si applica all'intero territorio comunale e, nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici comunali, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, gli interventi edilizi e gli interventi sull'ambiente costruito e fisico per le materie previste all'articolo 33, punto 9, comma 1 della L. 1150/1942.

#### **Articolo 2**

#### **Principi**

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

#### **Articolo 3**

#### **Osservanza del Regolamento Edilizio Comunale**

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale è fatto obbligo a chiunque spetti di osservare e far osservare le presenti norme valevoli per l'intero territorio comunale.

#### **Articolo 4**

### **Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti**

Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio ha valore cogente per quanto non contrasta con atti normativi primari (leggi statali e regionali o atti aventi forza di legge).

Secondo quanto disposto dall'art. 871 del Codice Civile (le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali), per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **Articolo 5**

### **Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale**

Il Regolamento Edilizio Comunale ha validità illimitata semprechè non intervengano nuove disposizioni giuridiche o mutate esigenze di assetto urbano e/o territoriale.

Il Regolamento Edilizio può essere oggetto di variante, da attivarsi nei modi di legge, per intervenute esigenze di carattere programmatorio e/o pianificatorio.

## **Articolo 6 Istituzione**

L'istituzione della commissione urbanistico-edilizia è facoltativa per i pareri inerenti l'attività edilizia.

## **Articolo 7 Formazione e nomina**

La Commissione urbanistico-edilizia è l'organo con funzioni consultive in materia edilizia ed urbanistica.

La Commissione urbanistico-edilizia è formata da:

- A) Il Sindaco od un assessore da lui delegato, che la presiede;
- B) Il dirigente dell'ufficio tecnico;
- C) Un consigliere comunale eletto dalla maggioranza consiliare;
- D) Un consigliere comunale eletto dalla minoranza consiliare;
- E) Funzionario designato dall'ASL;
- F) Da cinque Commissari uno per ciascuna delle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri o Periti Edili scelti sulla base di terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
- G) Un esperto in materie storico – artistiche - ambientali;

Un tecnico comunale relatore e senza diritto di voto anche con funzioni di segretario della commissione urbanistico-edilizia partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui ai punti A,B, C, D sono membri di diritto.

I membri di cui al punto E, F, G sono nominati dalla Giunta Municipale.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro trenta giorni dalla comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Decadono i membri elettivi che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

La Commissione è nominata dall'Amministrazione neo eletta e resta in carica per un periodo pari alla durata della stessa.

## **Articolo 8 Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia**

La Commissione urbanistico-edilizia è chiamata ad esprimere un parere al responsabile del procedimento, come previsto dalla legge 493/93 e successive modifiche e integrazioni:

- sui piani urbanistici;
- sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;

In particolare la Commissione è chiamata ad esprimere un parere relativamente a:

- domande di permessi di costruire;
- piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio e ad altri atti urbanistici dove si ritenesse necessario;
- alla revoca e alle varianti sostanziali dei permessi di costruire rilasciati.

### **Articolo 9**

#### **Parere della commissione urbanistico-edilizia non necessario**

Il parere della Commissione urbanistico-edilizia non è richiesto per interventi edilizi di scarsa entità, ogni volta che il funzionario responsabile non lo ritenga necessario.

La Commissione urbanistico-edilizia non è chiamata ad esprimere parere nei seguenti casi:

- interventi soggetti ad autorizzazione edilizia fermo quanto disciplinato dalla legge 662/96 articolo 7;
- varianti in corso d'opera di piccola entità e senza aumento di volume;
- varianti in corso d'opera articolo 15 L. 47/85 purché non vi sia contrasto con eventuali prescrizioni di concessione;
- concessioni ed autorizzazioni in sanatoria articolo 13 L. 47/85 per interventi che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche architettoniche estetica dell'immobile;
- proroghe del permesso di costruire ove non siano intervenute modifiche normative o regolamentari rispetto al momento del rilascio originario;
- rinnovo della permesso di costruire nel caso in cui non vi siano modifiche alle caratteristiche architettoniche del progetto;
- voltura del permesso di costruire;
- interventi per i quali l'istruttoria dell'ufficio tecnico abbia già rilevato la non conformità alle normative vigenti ed abbia espresso parere negativo al rilascio del provvedimento autorizzativo.

### **Articolo 10**

#### **Procedure per le adunanze della commissione urbanistico-edilizia**

La Commissione urbanistico-edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e ogni volta il presidente lo ritenga opportuno.

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

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

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

Le decisioni devono essere adeguatamente motivate.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono partecipare alla votazione.

I tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione possono essere sentiti per chiarimenti.

Alle riunioni della Commissione urbanistico-edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o richiesti della Commissione stessa.

## **Articolo 11**

### **Sportello unico per l'edilizia**

**1.** L'Amm.ne comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

**2.** Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

**3.** Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

**4.** L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

- b) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo n. 29 ottobre 1999, n. 490;
- e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie ed aeroportuali.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

## Cap. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

### Articolo 12 Definizioni degli interventi edilizi

1. Si intendono per:

**a) "interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi 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;

**b) "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 di uso;

**c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi 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, l'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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**e) "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:

**1)** la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

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

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

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

**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 siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

**6)** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come

interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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 cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) **gli "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.

### **Articolo 13**

#### **Attuazione degli interventi diretti**

Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano con:

- 1) **Permesso di costruire**
- 2) **Denuncia di inizio attività**
- 3) **Opere ed attività soggette ad Autorizzazione Edilizia**
- 4) **Attività edilizia libera**

#### **1) Permesso di costruire**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

#### **2) Denuncia di inizio attività**

1. Ai sensi dell'art. 2 della L. 23.12.1996 n.662 (ad esclusione di quelle indicate nell'art.4, punto 8 della L. 493/93, così come modificata dal D.L. n° 67 del 23.03.1997) come integrata dalla L. 443/2001 (comma 6°, art. 1), sono soggette a denuncia di inizio attività le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

g) varianti a concessione edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

**2.** Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

**3.** La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

**4.** E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla L. 28/02/85 n. 47 art. 19 e 20 ed al D.L. n. 146/85 art. 3.

### **3) Opere ed attività soggette ad Autorizzazione Edilizia**

Sono soggette ad autorizzazione opere che per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da comprendere nelle autorizzazioni:

**a)** occupazione di suolo mediante deposito di materiale, vendita o esposizione di merci a cielo aperto;

**b)** allaccio alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;

**c)** apposizione di mezzi pubblicitari, vetrine, bacheche, insegne, mostre, cartelli, indicatori, pergole, gazebi, chioschi e monumenti;

**d)** dislocazione, all'esterno degli edifici, di tettoie e pensiline, di tende, corpi illuminanti, tabelle, targhe, insegne, lapidi e simili;

**e)** opere costituenti pertinenze;

**f)** opere di rinterro, demolizione, scavi, ad esclusione della coltivazione di cave o torbiere, soggette a specifica disciplina regionale;

**g)** apposizione di lapidi commemorative;

**h)** realizzazioni delle reti e dei relativi accessori di impianti pubblici o di pubblico interesse destinati alle telecomunicazioni, al rapporto energetico, dell'acqua, dei gas e allo smaltimento di liquami.

Le autorizzazioni temporanee relative alla installazione di pensiline, tettoie, box, di facile rimozione possono essere autorizzate subordinatamente alla presentazione di fidejussione assicurativa o bancaria di durata non inferiore a quella della autorizzazione stessa e di importo pari all'entità della spesa necessaria alla rimozione dell'oggetto di autorizzazione determinata dall' U.T.C.

### **4) Attività edilizia libera**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di ordinaria manutenzione, per i quali è sufficiente fare da parte del proprietario Comunicazione al Comune per lettera;
- b) interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio per i quali è sufficiente fare da parte del proprietario Comunicazione al Comune per lettera;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per i quali è sufficiente fare da parte del proprietario Comunicazione al Comune per lettera.
- d) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Comune;
- e) demolizione di opere abusive ordinata dal Comune.

#### **Articolo 14**

##### **Domanda di permesso di costruire**

La domanda di permesso di costruire, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su carta da bollo, e dovrà indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'albo professionale.

#### **Articolo 15**

##### **Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

#### **Articolo 16**

##### **Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
3. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **Articolo 17**

### **Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

- 1.** La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 13, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2.** Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3.** Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i pareri dovuti e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
- 4.** Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
- 5.** Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 6.** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, oltre ai pareri della ASL (o autocertificazione) e Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
- 7.** Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.22

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

**8.** Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata.

**9.** Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 25.

### **Articolo 18** **Intervento sostitutivo regionale**

**1.** In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 15, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, 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 facoltà 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 può 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, la domanda di intervento sostitutivo si intende rifiutata.

### **Articolo 19** **Documenti ed elaborati richiesti per nuova costruzione, ristrutturazione, variante e permesso di costruire in sanatoria**

La domanda di Permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

#### **A) Documentazione richiesta**

- Estratto fotogrammetrico con individuata la chiara ubicazione e catastale con l'indicazione, in calce del Foglio, mappali, subalterni. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale dovrà essere evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento (può essere inserito nell'elaborato grafico).

- Tre copie di elaborato grafico progettuale firmato dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'Articolo 13 L.47/85) e dalla proprietà, con le caratteristiche descritte alla successiva lettera B);

- idonea documentazione fotografica formato minimo cm. 10x15, raffigurante il fabbricato oggetto dell'intervento (fronte, retro e lati) e le relative adiacenze che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

- dichiarazione di responsabilità congiunta del tecnico progettista e della proprietà;

- atto di proprietà, in originale od in fotocopia autentica o dichiarazione sostitutiva di notorietà;

- relazione ed elaborato grafico come previsto dalla L.13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive modificazioni, quando necessario, a firma del tecnico progettista;
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n. ...., intestato a Tesoreria Comune di Galatina. Nella causale va indicato l'oggetto del versamento.
- relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopra elevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di destinazione di uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal DM 11 marzo 1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;
- relazione tecnica, descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto, a firma del tecnico progettista.
- dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 9/1/1987 e del D.M. 20/11/1987 e successive integrazioni;
- nel caso di interventi con superficie utile superiore a 1.000 mq., o di interventi per attività particolari che richiedono un potenziamento della fornitura di energia elettrica, occorre presentare una dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità, o meno, di una cabina elettrica;
- per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Articolo 13 della L.47/85, dovrà essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste al PRG di Galatina secondo i disposti del comma 1° articolo 13 L. 47/85;

### ***B) Caratteristiche degli elaborati***

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A/4 (cm 21 x 29,7) potrà essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali.

Le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere indicato: Comune di GALATINA, oggetto dell'intervento, ubicazione, proprietà, tecnico progettista, planimetria di zona in scala 1:1000 o 1:2000 con i relativi dati catastali (Fogli, mappali subalterni.), orientamento.

In calce al frontespizio potrà essere lasciato un apposito spazio (cm.7x21) per l'apposizione dei timbri, nulla-osta, pareri, ecc.

A seconda del tipo di intervento le tavole dovranno essere composte :

### **Nuove costruzioni**

(su lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

1) Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200 che dovrà riportare:

- dimensioni del lotto; strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione di Piano Regolatore;
- ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda di tutti i fabbricati vicini;
- distanze dell'edificio progettato da confini di zona di P.U.G., aree pubbliche limitrofe (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione

del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente serve per illustrare l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

Le suddette indicazioni dovranno essere rapportate ad una distanza non inferiore a ml. 10 da tutti in confini di proprietà.

2) Tabella dei dati di progetto con indicati:

- zona di piano e dati di piano; superficie totale ed edificabile del lotto; volume ammissibile di P.U.G;
- volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;
- superficie utile ed accessoria (Su + Snr) totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.
- superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 18 della L 765/1967 e L 122/1989, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

3) Piante di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate con le dimensioni di ogni singolo vano e la destinazione, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture.

Nella pianta del PT andranno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

Prospetti di tutte le facciate (fronte, retro e lati) con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture.

Per tutti gli edifici progettati in aderenza agli altri è indispensabile che siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza.

Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche il particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20.

Sono richiesti, inoltre, i prospetti quotati delle recinzioni esistenti e di progetto, sia verso gli spazi pubblici che privati, con l'indicazione dei materiali di finitura, intonacati e coloriture.

Sezioni trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto.

Nelle sezioni dovranno essere indicati l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto; l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo spessore di tutti i solai; le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiedi, corti, chiostri, giardini ecc.), riferite alla quota di terra; l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

### **Interventi edilizi su fabbricati esistenti**

(ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni )

Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;

Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente, ai quali è necessario aggiungere:

- grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano.
- grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto.

Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso.

### **Varianti in corso d'opera**

Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;  
Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente;  
Grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell'ultima concessione a variante in corso di opera (Stato attuale della variante) e grafici delle varianti da apportare (Stato di progetto della variante);  
Grafici dello stato sovrapposto, come specificato in precedenza.

### **Permesso di costruire in sanatoria** ai sensi dell'articolo 13 della L. 47/1985

Piante prospetti e sezioni relative allo stato licenziato o concessionato, con le indicazioni del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);  
Grafico relativo allo stato attuale e allo stato sovrapposto con le modalità specificate in precedenza

## **Articolo 20**

### **Permesso di costruire - Rilascio**

Il permesso di costruire deve contenere:

1. le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
2. la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione. Una copia degli elaborati, vistati dal Sindaco e numerati, è restituita al titolare della concessione o dell'autorizzazione; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale ed un'altra presso il competente ufficio igiene del territorio della ASL;
3. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
4. gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
5. indicazioni del parere favorevole del Dirigente dell'Ufficio Urbanistico (o della Commissione edilizia, se istituita o motivazione esplicita con cui viene disatteso il parere sfavorevole della stessa commissione); gli estremi delle autorizzazioni, visti, nulla-osta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
6. la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;
7. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.

In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il relativo computo metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato dall'organo comunale competente;

8. gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare del permesso di costruire;
9. il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro del permesso di costruire è indicato nella notifica del rilascio; trascorso tale termine il permesso di costruire potrà essere ritirato solo dopo il pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

Il permesso di costruire può essere trasferito ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi.

## **Articolo 21**

### **Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia**

- 1.** Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- 2.** La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
- 3.** Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività 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 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 4.** Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 5.** La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
- 6.** Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più 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'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 7.** 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 conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **Articolo 22**

### **Richiesta e documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività**

La Denuncia di Inizio Attività deve essere presentata in bollo ed indirizzata al Sindaco; essa deve contenere l'indicazione dei nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché firma del richiedente.

I documenti a corredo della Denuncia di Inizio Attività (in duplice copia) sono costituiti da:

- 1.** elaborati grafici, comprendenti planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile, stralcio del Piano Urbanistico Comunale e quant'altro necessario per l'esatta individuazione

dell'ubicazione e dei lavori in oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione, redatti da un tecnico abilitato;

2. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti e scarichi, nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (se interessano i lavori da eseguire);

3. copia del documento comprovante il titolo di proprietà o di diritto reale ai sensi della legge civile, oppure estremi del titolo mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa a norma di legge;

4. documentazione fotografica dello stato esistente;

5. visura catastale;

6. dichiarazione di asseverazione del tecnico progettista nella quale si asseveri che le opere e gli immobili interessati dalla Denuncia:

a) non sono assoggettati alla Legge 1039/1939;

b) non sono assoggettati alla Legge 1497/1939;

c) non sono assoggettati a disposizioni immediatamente operative del P.U.T.T. della Regione Puglia;

d) non sono assoggettati alla Legge 183/1989;

e) non sono assoggettati dallo strumento urbanistico a discipline volte espressamente alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;

f) nel caso di opere che riguardino immobili ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 dei D.I. LL.PP. 2 aprile 1968 no 1444, non verranno modificate le destinazioni d'uso esistenti;

g) sono oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione e di programmazione, immediatamente operative, e le trasformazioni proposte non sono in contrasto neanche con gli strumenti adottati.

h) attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n. ...., intestato a Tesoreria Comune di Galatina. Nella causale va indicato l'oggetto del versamento.

### **Articolo 23**

#### **Varianti a permessi di costruire rilasciati**

Le varianti a permessi di costruire rilasciati possono essere richieste al Comune di Galatina nei termini di validità della concessione originaria, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera.

Le varianti che siano da ritenersi essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo del precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

Le varianti che siano da ritenersi non essenziali comportano il rilascio di un'ulteriore permesso di costruire che non modifica i termini di validità del permesso di costruire originario.

Per la realizzazione di varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino sostanzialmente i prospetti e la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non interessino immobili vincolati dalle Leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985 e 394/1991, deve essere presentata Denuncia di

Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della Legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

Per la approvazione di varianti eseguite in corso d'opera, previste dall'art.15 della Legge 47/1985 e successive modifiche, nel caso che siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche alla sagoma e alle superfici utili, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939, deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza dell'atto autorizzativo, apposita richiesta scritta.

L'esecuzione di varianti che riguardano interventi di restauro e risanamento conservativo condotti su immobili di riconoscibile interesse storico-architettonico, anche se non vincolati dalle Leggi 1089/1939, 1497/1939 e 431/1985, sono comunque soggette a nuovo permesso di costruire.

#### **Articolo 24**

##### **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è 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'attività edilizia.

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

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità 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 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Articolo 25**

##### **Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

**3.** I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

**4.** Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## **Articolo 26**

### **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

**1.** Salvo i casi di gratuità previsti per legge il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

**2.** La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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

**4.** L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche dalla Regione.

**5.** Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

**6.** Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

**7.** Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

**8.** Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), il comune ha comunque la

facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

### **Articolo 27**

#### **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri definiti dalla Regione, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### **Articolo 28**

#### **Deroga**

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico così come prescritto dall'art. 30 della L.R. 56/80, e comunque nel rispetto degli standard di cui all'art. 51 della stessa legge regionale.

### **Articolo 29**

#### **Certificato di destinazione urbanistica**

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione od un'autorizzazione edilizia ed in tutti gli altri casi previsti dalla legge può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di permesso di costruire.

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata con estratto della mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'ufficio tecnico comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera e potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto come riferimento nella successiva istruttoria tecnica.

## Cap. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

### **Articolo 30** **Piani Urbanistici Esecutivi**

Al P.U.G. viene data esecuzione mediante PUE (Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.

In relazione agli interventi in esso previsti il PUE può anche assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi del PUG oppure previsti dalla vigente normativa statale o regionale, ivi compresi i programmi integrati di cui all'art. 16 della L. n. 179 del 17/02/92, i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del decreto

legge 5/10/93 n. 398 convertito nella L. n. 493/93, i programmi di riqualificazione urbana ex art. 2 del decreto del Ministero LL.PP. del 21/12/94, che per la loro realizzazione necessitano di piano esecutivo.

### **Articolo 31**

#### **Piani Urbanistici Esecutivi - Formazione**

I PUE possono essere redatti e proposti:

- a) dal Comune;
- b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;
- c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.

### **Articolo 32**

#### **Piani Urbanistici Esecutivi - Efficacia**

La deliberazione di approvazione del PUE ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della acquisizione degli immobili mediante espropriazione.

I PUE sono attuati in tempo non maggiore di dieci anni, salvo specifiche disposizioni di leggi statali.

Decorsi i termini stabiliti per l'attuazione rimane efficace, per la parte di PUE non attuata, l'obbligo di osservarne le previsioni mentre ai fini espropriativi, decadono gli effetti della pubblica utilità delle opere previste.

### **Articolo 33**

#### **Documentazione ed elaborati richiesti per i piani urbanistici esecutivi**

L'intervento urbanistico esecutivo deve contenere i seguenti documenti ed elaborati tecnici salvo ulteriore documentazione prevista da leggi nazionali e regionali:

- 1) Relazione illustrativa degli obiettivi, criteri e modalità attuative degli interventi previsti con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PUG;
- 2) Stralci degli elaborati del P.U.G. attinenti il piano esecutivo;
- 3) Stralcio del PUTT con allegata Analisi di compatibilità se richiesta;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetrie del piano attuativo ridotte alla scala delle tavole del PUG;
- 6) Rappresentazione del piano attuativo su mappe catastali;
- 7) Cartografia in scala adeguata dello stato di fatto (1/1.000 o 1/500), compresi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture pubbliche con riferimento ai progetti schematici delle fognature, gasdotti, elettrodotti e con l'indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello;
- 8) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;
- 9) Tavole in scala opportuna del progetto planivolumetrico e architettonico costituito dai seguenti elaborati:

- 10) Planimetria quotata in scala adeguata dell'intervento generale, con indicate le aree di urbanizzazione primaria, secondaria, edificate.  
Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e la dimensione dei lotti con la rappresentazione grafica degli ambiti nei quali possono essere previsti edifici, con le distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini dei lotti e la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi.
- 11) Planimetria in scala adeguata con le sistemazioni di massima delle aree a verde e indicazione delle alberature.
- 12) Profili e sezioni in scala almeno 1/1000 e/o 1/500, eventuali sezioni in scala 1/500;
- 13) Tipi edilizi e/o unità minime di intervento in scala 1:100 con piante sezioni, prospetti;
- 14) Schema in scala 1/500 della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale. Eventuale progetto di massima dell'impianto di depurazione liquami;
- 15) Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica;
- 16) Tabelle riassuntive comprendenti: superficie dell'area di intervento con i coefficienti urbanistici confrontati con quelli del P.U.G., superficie destinata a spazi pubblici: attrezzature, verde, parcheggi, piazze, viabilità, superficie coperta dei singoli lotti;
- 17) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo;
- 18) Relazione economico-finanziaria con le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici, pubblici/privati e da parte di privati, con le relative previsioni finanziarie;
- 19) Norme di attuazione.

I Piani esecutivi da convenzionarsi, dovranno precisare inoltre:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici nelle loro parti;

Le convenzioni devono prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, nonché l'assunzione di quota parte degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) i termini di ultimazione ( la realizzazione del P.U.E. non può essere superiore ai 10 anni) delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) fideiussione bancaria e/o assicurativa e/o comunque congrue garanzie finanziarie per la copertura totale degli oneri derivanti dalla convenzione.

Non potranno essere rilasciate permessi di costruire prima della totale realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

## TITOLO III - DEFINIZIONE E GRANDEZZE EDILIZIE

### Cap. 6 - PARAMETRI EDILIZI

#### **Articolo 34** **Grandezze edilizie**

**1.- Superficie utile lorda SUL:** misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

E' esclusa la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo i relativi ingombri al piano terra;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;

- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,5 ml fuori terra qualora destinati a funzioni asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi);

**2.- Altezza degli edifici H:** misura la differenza in ogni punto tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata.

Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35 %, l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda, come in precedenza definita, e linea di colino.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche o di funzionalità ed igiene ambientale, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione esterna di progetto fissata nel provvedimento abilitativo, ovvero nel verbale di linea e quota.

Per gli edifici esistenti, ai fini delle determinazioni dell'altezza dell'edificio, l'altezza di piano è convenzionalmente fissata in mt. 3,30.

**3.- Volume V:** per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, salvo quanto sotto indicato:

1. Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano nel caso di copertura inclinata da calpestio alla quota di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata.

Nel caso di coperture particolari dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna

2. Nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);

3. Nel computo del volume non vengono compresi:

a) i volumi tecnici;

b) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico convenzionati;

I volumi che interrompano la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo dei volumi.

L'altezza dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m 2,40;

4. Le verande aperte su tre lati non sono computate ai fini del calcolo del volume fino ad una dimensione massima del 20% della superficie coperta.

Le logge aperte su due lati sono computate nel volume.

I volumi di vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

5. Nel caso di un dislivello del piano di campagna non creato artificialmente, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.
6. Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.
7. Il volume interrato di un edificio non viene computato nel calcolo del volume limitatamente ad un solo piano realizzato al di sotto della sagoma d'ingombro dell'edificio a piano terra fino alla quota massima di +0.50 mt. rispetto alla quota media delle sistemazioni esterne e senza aperture finestrate. Se vengono realizzati due o più piani interrati il volume che deve essere ricompreso sempre al di sotto della sagoma d'ingombro dell'edificio a piano terra non può superare il 70% del volume fuori terra.

**4.- Volumi tecnici:** sono considerati volumi tecnici i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative) ed in generale i locali per impianti tecnologici (nella loro consistenza strettamente necessaria).

**5.- Distanza dai confini:** rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1,50) ed il confine.

Tale valutazione si applica anche ai piani interrati quando fuoriescono dal piano di sistemazione esterna oltre mt. 0.50.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici.

**6.- Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1,50 che non devono comunque superare la larghezza del marciapiede ed avere un'altezza rispetto a questo non inferiore a mt. 3.50) ed il confine stradale prospiciente.

**7.- Distanza fuori terra tra edifici:** rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore di ml.1.50, le terrazze aperte su tre lati), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal DM 1444/1968, in particolare si precisa:

1. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.  
L'obbligo del rispetto della distanza, valutata in senso radiale, opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte;
2. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;

3. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate;
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del DM 1444/1968, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, o nelle zone omogenee di tipo "A" dove dovranno essere rispettate le norme previste dal Codice Civile;
5. La disposizione non si applica nei seguenti casi:
  - a) per sopraelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a ml.10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza);
  - b) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;
  - c) in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
  - d) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
  - e) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);
  - f) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.)
  - g) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza e le prescrizioni del regolamento edilizio, anche in aderenza ai confini;
  - h) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
  - i) ai volumi tecnici;
  - l) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;
  - m) quando il manufatto antistante sia un box, ad un solo piano, destinato a garage, o quando l'oggetto di permesso di costruire e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
  - n) in presenza di finestre lucifere;
  - o) la distanza minima di ml.10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a m 3 dal confine di proprietà;
  - p) nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a m 3 dal confine di proprietà;
  - q) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.
5. I balconi e/o le pensiline non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco tra fabbricati.

**Articolo 35**  
**Tolleranze costruttive**

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa ed all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla L.1089/1939.

## Cap. 7 ESECUZIONE ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

### **Articolo 36**

#### **Progettista, direttore dei lavori e costruttore**

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla vigente legislazione.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con la modalità di cui sopra.

Il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nell'atto di rilascio del permesso di costruire.

### **Articolo 37**

#### **Inizio dei lavori**

Il titolare della concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco con lettera raccomandata, la data di inizio dei lavori, sei giorni prima l'inizio degli stessi; facolt<sup>e</sup> del Responsabile del servizio far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato; per le opere da eseguirsi nei fabbricati esistenti la data di inizio si identifica con la loro manomissione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con il primo movimento di terra.

### **Articolo 38**

#### **Responsabilità nella esecuzione dei lavori**

Il Titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo del Direttore dei Lavori, la qualifica e la residenza del Costruttore.

Tale comunicazione deve essere firmata per accettazione dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il Titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili a norma di legge.

### **Articolo 39**

### **Comunicazione di fine lavori**

Il titolare della concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco con lettera raccomandata, la data di ultimazione dei lavori, entro trenta giorni dopo la data della loro effettiva ultimazione; è facoltà del Responsabile del servizio far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

La data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

### **Articolo 40 Collaudo statico**

- 1.** Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.
- 2.** Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
- 3.** Contestualmente alla denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere in conglomerato cementizio, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2
- 4.** Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
- 5.** Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
- 6.** In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.
- 7.** Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.
- 8.** Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

### **Articolo 41**

### **Certificato di Conformita', Abitabilita' e Agibilita', Inizio di esercizio di attivita' produttive**

1. Il certificato di agibilita' attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilita' viene rilasciato dal dirigente o 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.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attivita', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilita'.  
La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantamila a novecentomila.
4. Le opere ultimate entro la data del 17 marzo 1985 che non siano state iscritte al catasto, ovvero le variazioni non registrate, devono essere denunciate, ai sensi degli articoli 3 e 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente testo unico, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente.

#### **Articolo 42**

##### **Procedimento di rilascio del Certificato di agibilita'**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire e tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilita', corredata della seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilita', che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilita', di conformita' dell'opera rispetto al progetto approvato, nonche' in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrita' degli ambienti;
  - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformita' degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilita' verificata la seguente documentazione:
  - a) certificato di collaudo statico;
  - b) la documentazione indicata al comma 1;
  - c) dichiarazione di conformita' delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilita' e superamento delle barriere architettoniche di;

**4.** Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il preventivo parere dell'ASL sul progetto; in caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

**5.** Il termine di cui al comma 3 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.

## VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA E RESPONSABILITA'

### Cap. 8 VIGILANZA E CONTROLLO

#### **Articolo 43**

#### **Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

**1.** Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

**2.** Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

**3.** Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

**4.** I Vigili Urbani e gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### **Articolo 44**

#### **Vigilanza su opere di amministrazioni statali**

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 43 dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo 43.

#### **Articolo 45**

### **Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività**

**1.** Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

**2.** Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente.

In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

**3.** Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla Denuncia di inizio attività, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Articolo 46**

### **Lottizzazione abusiva**

**1.** Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

**2.** Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove gli atti stessi non sia

allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

**3.** Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.

Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**4.** In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

**5.** I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere presentati ed approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

**6.** I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.

**7.** Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 45, ne dispone la sospensione.

Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

**8.** Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 47, comma 8.

**9.** Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

**10.** Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

## Articolo 47

### **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

- 1.** Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
- 2.** Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo successivo, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
- 3.** Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
- 4.** L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- 5.** L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
- 6.** Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
- 7.** Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti dei Vigili urbani e degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
- 8.** In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 43, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 43, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
- 9.** Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna - artt. 19 e 20 L. 47/85 e successive variazioni ed integrazioni -, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

## **Articolo 48**

### **Determinazione delle variazioni essenziali**

- 1.** L'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
  - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
  - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- 2.** Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
- 3.** Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo di cui al numero precedente.  
Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

## **Articolo 49**

### **Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

- 1.** Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
- 2.** Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.
- 3.** Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a

ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni.

**4.** Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

**5.** In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 47, comma 8.

**6.** È comunque dovuto il contributo di costruzione.

### **Articolo 50**

#### **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

**1.** Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

**2.** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

### **Articolo 51**

#### **Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici**

**1.** Qualora sia accertata la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

**2.** La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

**3.** Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

### **Articolo 52**

#### **Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 47, comma 3, 49, comma 1, 50, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 26.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

### **Articolo 53**

#### **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**

1. La realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a lire dieci milioni e non inferiore a lire un milione, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, punto 2), la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di lire un milione.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 19 e 20 L. 47/85 e successive variazioni ed integrazioni. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 47, 49, 50, 51 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 52.

#### **Articolo 54**

##### **Interventi eseguiti in base a permesso annullato**

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 52.

#### **Articolo 55**

##### **Annullamento del permesso di costruire da parte della regione**

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione .

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

## **Articolo 56**

### **Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione**

**1.** In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il Comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite.

Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

**2.** Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori.

Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

**3.** La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

**4.** Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

## **Articolo 57**

### **Demolizione di opere abusive**

**1.** In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

**2.** I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

**3.** Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

**4.** Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

**5.** E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, anche ad oggetto futuro, per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

## **Articolo 58**

### **Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione**

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 59.
5. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

## **Articolo 59**

### **Riscossione**

I contributi, le sanzioni e le spese di cui al presente regolamento sono accertati e riscossi ai sensi degli articoli 179 e 180 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

## **Articolo 60**

### **Sanzioni penali**

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
  - a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire ;
  - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
  - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 46. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del

comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

### **Articolo 61**

#### **Norme relative all'azione penale**

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

### **Articolo 62**

#### **Aziende erogatrici di servizi pubblici**

**1.** È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

**2.** Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da lire 5.39 milioni a lire 15 milioni. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

**3.** Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977.

Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

## **TITOLO V**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI E NORME TECNOLOGICHE**

#### **Cap. 9 REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

### **Articolo 63** **Classificazione dei locali**

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

Tali locali sono suddivisi nei tipi - **A1** - e - **A2** -.

Il tipo **A1** comprende:

**a)** soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione e alloggi monolocale.

Il tipo **A2** comprende:

**b)** uffici, studi professionali, gabinetti medici, aule scolastiche, sale di lettura;

**c)** negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, sale per parrucchieri ecc.;

**d)** laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, cucine collettive;

**e)** officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

**f)** magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori - **S** - quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in - **S1** - ed - **S2** -.

Il tipo **S1** comprende:

**g)** i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

**h)** scale che collegano più piani;

**i)** corridoi e disimpegni comunicanti;

**l)** magazzini, depositi e annessi agricoli in genere;

**m)** autorimesse di solo posteggio;

**n)** locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, locali macchine con funzionamento automatico;

**o)** stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

**p)** ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

### **Articolo 64** **Caratteristiche dei locali abitabili od agibili**

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali aerati artificialmente di cui al successivo articolo, valgono le seguenti disposizioni:

**1) i locali di categoria - A -**

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere (D.M. 5.07.1975):

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi con un minimo non minore a mq. 45 ad alloggio;

- le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere invece inferiore a mq. 14;

- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.; il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

- sono consentiti alloggi monolocale la cui superficie minima, comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due.

Per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a mq. 25.

Gli alloggi ad uso turistico non possono avere una superficie inferiore a mq 25.

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi, come anzi detto, non può essere inferiore a mq. 45 ad esclusione di quelli esistenti.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un bagno aerato, di un ripostiglio.

Le sale di riunione o per attività culturali, devono avere dimensione minima fissata in mq. 25, al lordo dei servizi igienici ad eccezione di quelli esistenti.

L'altezza minima dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a metri 2,70;  
per la categoria A2 non deve essere inferiore a metri 3,00.

**2) i locali di categoria - S -**

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,20, e delle stalle la cui altezza minima dovrà essere non inferiore a mt. 2,80.

## **Articolo 65** **Caratteristiche delle cucine**

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm. quadrato di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'ufficio sanitario.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,80; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico.

Le zone di cottura devono comunicare con un vano di almeno 14 mq. tramite ampia comunicazione.

## **Articolo 66** **Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili di edifici quelli che comprendono, locali di Cat. A1, A2, S1 anche se in misura parziale.

Sono piani non abitabili quelli che comprendono i locali di Cat. S2.

### ***a) Piani seminterrati***

I locali, il cui pavimento sia posto ad una quota più bassa dei marciapiede o dei terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 purché l'altezza utile non sia inferiore a m. 3,00, la quota dei soffitto sia più alta della quota dei marciapiede in media di mt. 1,50, esista un'intercapedine a ridosso dei muri controterra con cunetta più bassa del pavimento e che il pavimento sia posto su un vespaio aerato.

### ***b) Piani interrati***

I locali, il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso, e comunque non potrà essere inferiore a m. 2,40.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in quest'ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini di idonea dimensione.

Possono altresì essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 ad eccezione di aule scolastiche e lavaggi purché:

- l'altezza utile sia  $\geq$  a mt. 3.00;

- sia assicurata un'aerazione naturale diretta attraverso superfici apribili con apertura con comando ad altezza uomo non inferiore ad un 1/8 della superficie in pianta dell'ambiente, superficie riducibile ad 1/16 ove vi sia un sistema di condizionamento o ventilazione artificiale che garantisca un ricambio d'aria/ora variabile da 6 a 10 volumi;

- siano igienicamente agibili e con murature perimetrali ed internamente perfettamente asciutte;

- siano garantite le norme di sicurezza (via di esodo, segnaletica di sicurezza, mezzi di estinzione mobili e mezzi di estinzione fissi ove prescritti da legge, etc.);
- siano salvaguardate le norme della legge 13/89 in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **c) Piani terreni**

I piani terreni, fatto salvo quanto disposto al precedente art. 64, qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi, debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima di m. 3,00 misurata dal piano di pavimento al soffitto ovvero a 2/3 della monta della volta;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie minima pari a 1/8 della superficie degli ambienti, ovvero sistema di aerazione forzata atto a garantire i ricambi di aria così come stabilito nel D.M. 5 luglio 1975.
- la disponibilità di un gabinetto per ogni unità funzionale.

Per le altre destinazioni vale quanto disposto nell'articolo precedente.

#### **d) Sottotetti**

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che:

- l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70;
- l'altezza minima non sia inferiore a m. 1,80;
- che siano dotati di isolamento termico e che le superfici finestrate siano di un valore pari ad 1/8 di quella calpestabile.

Nei sottotetti di edifici esistenti posti all'interno del centro urbano consolidato sono ammessi lucernari non superiori a mt. 0,80 x 0,80.

Sono ammesse aperture sui timpani dei sottotetti nella misura max. di due per ogni timpano della dimensione max. di mq. 1.00 cadauno.

Si possono realizzare anche abbaini nella misura massima del 30% della falda del tetto; sono inoltre consentiti terrazzini interni alla falda del tetto nella misura massima del 20% della falda esclusivamente per uso stenditoio.

#### **e) Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponda ai valori sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,80 e purchè vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A1 e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore a m. 2,40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

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

In tutti i locali di tipo A2 sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 al disopra dei soppalchi; nei casi di soffitto inclinato l'altezza minima al disopra dei soppalchi può essere ridotta a m. 1,80.

### **Articolo 67** **Chiostrine, cortili, patii**

La costruzione di chiostrine interne ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni.

Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq. 9,00 con lato minimo di ml.3,00.

Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

Il cortile è uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8.00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

Nel cortile possono affacciare scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni e cucine.

Ampio cortile è uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di mt. 25.00.

Nell'ampio cortile possono affacciare tutti i locali.

Il patio è lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a mt. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4.00

Nel patio possono affacciare tutti i locali.

Per gli edifici esistenti le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze su stabilite, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

## **Articolo 68** **Salubrità' del terreno**

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

## **Articolo 69** **Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il vespaio deve avere un'altezza minima di cm 30.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta della intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20.

Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

## **Articolo 70**

### **Requisiti di carattere termico**

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggette alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Sono pertanto regolamentati dalle norme del Titolo II della L. 9.01.1991 n°10 tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni di cui al secondo comma, art. 25, legge 10/91.

La progettazione degli impianti di consumo energetico è sottoposta al rispetto delle disposizioni in materia dettate dal regolamento di cui al D.P.R. 26.08.1993, no 412 in applicazione dell'art. 4, comma 4°, della L.10/91

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della L. 9.01.1991, n° 10 e dichiarazione di cui al D.M. 13/12/93.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al precedente comma non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del Servizio, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34 della legge in oggetto, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

Per quanto attiene agli adempimenti relativi alla documentazione e tenuta della stessa, valgono le disposizioni dei commi 3°, 4° e 5° dell'art. 28 della L. 10/91.

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 26.08.1993 n° 412.

Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa, farà parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto dell'impianto realizzato.

Ai fini dell'abitabilità e dell'agibilità il Sindaco rilascia il relativo certificato dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità ed il certificato dei collaudi degli impianti installati ove occorra.

Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti.

Il certificato di collaudo deve essere redatto da un libero professionista iscritto all'Albo di competenza e secondo le modalità del regolamento di attuazione di cui all'art. 15 della L. 5.03.90 n° 46.

## **Articolo 71** **Requisiti di carattere acustico**

Ai fini della tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo, dovranno essere adottate tutte le misure, prevenzioni ed operazioni atte ad eliminare il fenomeno di inquinamento acustico così come definito dalla L. 26.10.1995 n° 447.

Il Comune deve procedere alla classificazione del territorio comunale secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 1, lettera a, della stessa legge e, nel caso di superamento dei valori di attenzione, provvede all'adozione di un piano di risanamento acustico, assicurando il coordinamento con il piano urbano del traffico e con i piani previsti dalla vigente legislazione in materia ambientale.

I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate. Dovranno predisporre una documentazione di impatto acustico i soggetti titolari dei progetti o delle opere relative alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento di:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A (autostrada), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade di scorrimento) E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), (secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30.04.92 n° 285 e successive modificazioni);
- discoteche;
- circoli privati e pubblici ove siano installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi rumorosi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto su rotaia.

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui sopra (art. 8, comma 2, L. 26.10.1995 no 447).

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico negli aeroporti si fa riferimento al D. Min. Amb. dei 31.10.1997 n° 267.

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione possono essere adottati sistemi di isolamento acustico che tengano conto dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 5.12.97.

Tali sistemi devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti abitativi per quanto concerne: i rumori aerei, provenienti dall'esterno (traffico aereo, stradale e ferroviario, rumori provenienti da laboratori e industrie), o dallo stesso edificio (gestione ed uso di macchinari nell'edificio, alloggi contigui, locali e spazi comuni); i rumori d'urto, dovuti a calpestio, attrito, percussione, vibrazioni di macchine e di impianti tecnici installati nell'edificio (ascensori, scarichi idraulici, bagni e servizi igienici, rubinetterie, impianti di riscaldamento, aerazione e climatizzazione).

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.04.1966 n° 1769, parte 1, del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP.

Sono fatte salve le diverse od ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

## **Articolo 72** **Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) I locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) I locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) I locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- 5) I locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) Gli spazi di cottura;
- 7) Gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle

aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto oppure non rientra nel progetto.

Per opere di ampliamento di finestre in edifici già esistenti dovrà essere rispettato il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotati di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

### **Articolo 73** **Aerazione e dimensionamento dei locali**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. precedente ai punti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, le quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a mt. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta:

- a mt. 2.40 nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- a mt. 2.40 negli antibagni e dei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale;
- nei locali non destinati alla permanenza di persone può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non in contrasto con le norme igieniche, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda però ad un incremento dell'altezza totale dell'edificio.

### **Articolo 74** **Requisiti di stabilità, sicurezza e protezione**

Per ogni nuova costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco (sentito il Tecnico Comunale) potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. L'altezza non deve essere minore di cm 90.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

## **Articolo 75**

### **Requisiti relativi alla accessibilità ed uso**

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, Esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, Esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti.

## **Articolo 76**

### **Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.**

**1.** Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, al regolamento approvato con D.p.r. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

**2.** Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

**3.** Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

**4.** Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

Essi sono puniti con l'ammenda da lire 10 milioni a lire 50 milioni e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986 (Per gli edifici pubblici già esistenti non ancora adeguati alle prescrizioni del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, dovranno essere adottati da parte delle Amministrazioni competenti piani di eliminazione delle barriere architettoniche entro un anno dalla entrata in vigore della presente legge), sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

## **Articolo 77**

### **Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici**

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Tutti gli edifici devono possedere requisiti atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione dei minorati e di persone con ridotte capacità motorie ai sensi della Legge 13189, dei D.M. 236189 e della Circolare n. 1669/UL/89 e successive integrazioni e aggiornamenti.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;  
d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

**4.** È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

**5.** I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

### **Articolo 78**

#### **Locali per allevamento e ricovero di animali**

I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali di igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

### **Articolo 79**

#### **Concimaie**

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno mt. 30,00.

Sono fatti salvi i divieti di cui all'art. 6 dei D.P.R. 236/88.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

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

### **Articolo 80**

#### **Costruzioni in zona agricola**

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo identificato dal PUG e comunque connesse all'attività agricola; esse sono soggette a prescrizioni particolari oltre che a tutte le norme igieniche relative agli altri fabbricati residenziali.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra, ma devono essere sufficientemente distanti onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e il fabbricato.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati alti almeno cm. 30.

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

Nei fabbricati rurali di nuova costruzione le stalle, i ricoveri degli animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico; esse devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, altezza minima da pavimento a soffitto non inferiore a mt. 2,80, pavimento impermeabile e munito di scolo e pareti intonacate a cemento e impermeabilizzate per un'altezza minima di mt. 2,00; le urine devono essere allontanate dalle stalle, avviate con tubi impermeabili alla concimaia o smaltite in superficie a distanza non inferiore a mt. 15,00 dai fabbricati; nei fabbricati esistenti le comunicazioni interne tra la stalla e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi chiusi con infissi, non sono più ammesse.

### **Articolo 81** **Impianti per le lavorazioni insalubri**

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

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non sia nocivo alla salute degli abitanti e ciò subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario; non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (seconda classe) secondo la vigente legislazione, possono essere ubicati anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **Articolo 82** **Cimitero**

Tutti gli interventi edilizi e modificatori del suolo ricadenti all'interno del perimetro cimiteriale, nonché la costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione del cimitero stesso, sono soggetti al Regolamento di Polizia Mortuaria vigente.

Ogni intervento edilizio dovrà essere eseguito in rispetto del D.P.R. 285/90, cap X.

Il Comune può acquisire i terreni ricadenti nella zona di rispetto cimiteriale, per destinarli a verde pubblico.

### **Articolo 83** **Prevenzione degli incendi**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere esaminato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di nulla osta preventivo.

## Cap. 10 REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### **Articolo 84** **Rifornimento idrico**

#### **1) Usi Civili**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. Oltre

che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente, previ gli opportuni. Accertamenti e dopo aver acquisito tra gli altri il parere della A.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, con idoneo serbatoio di interposizione ed accumulo tra la condotta dell'ente erogatore e l'impianto di spinta.

## **2) Usi Industriali**

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascuno la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale cui è demandato dalla legge n.319/76 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba, comunque, ricorrere al prelievo di acque di falda l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

## **Articolo 85**

### **Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile**

I pozzi, le vasche e le cisterne, e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc., e mai comunque a distanza minore di mt. 50 da questi.

I pozzi devono essere costruiti:

- in buona muratura, opportunamente rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2, o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante;

- in elementi prefabbricati in c.a., adeguatamente sigillati tra loro in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

Essi devono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, o con coperchio prefabbricato in c.a., dotato di doppio sportello di accesso.

L'attingimento può effettuarsi solo mediante l'utilizzo di pompe.

Il terreno circostante il pozzo, almeno per un raggio di m. 3 dal centro dello stesso, deve essere impermeabilizzato, per un adeguato allontanamento delle acque meteoriche.

I pozzi costruiti per la captazione di acque e falde profonde, o per uso non domestico, devono essere autorizzati. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 della L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

I pozzi, le cisterne site nei territori agricoli, devono distare almeno mt. 2 dal confine.

E' fatto divieto di danneggiare i fossi esistenti per lo scolo delle acque meteoriche o sorgive, nonché estirpare la vegetazione e le piantumazioni lungo di essi.

Le modifiche ai loro tracciati potranno essere effettuate previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a condizione che sia garantito comunque il normale ed agevole deflusso delle acque meteoriche, e che sui cigli del nuovo tracciato venga ricostituita l'alberatura esistente.

### **Articolo 86** **Scarichi e classificazione delle acque**

In tutto il territorio comunale non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fognature perdenti.

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione ad eseguire interventi in zone ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati devono essere previsti sistemi di convogliamento a totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario; non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Le acque vanno classificate in:

- 1) acque bianche - piovane;
- 2) acque nere - derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- 3) acque trattate - provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente; la misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti.

### **Articolo 87** **Scarico delle acque provenienti da insediamenti civili**

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono, inoltre, essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno dell'abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Nella zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi di acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

### **Articolo 88**

#### **Scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi**

Per insediamenti produttivi si intendono una o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. 690/1976.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli art. 12 e 13 della L. 319/1976 ed agli art. 15 e 16 della L. 650/1979.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla trasformazione degli scarichi.

### **Articolo 89**

#### **Smaltimento delle acque piovane**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Lo scarico delle acque meteoriche deve preferenzialmente avvenire sul terreno di pertinenza dell'immobile.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a m 4,00 dal suolo, nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate sugli spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura ( fogna acque bianche).

## **Articolo 90** **Impianti igienici**

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (WC, lavabo, vasca o doccia).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 3, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2,40 di media.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata, prospiciente su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di apertura verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro, minimo, di cm.12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio con velo di acqua continua per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

La camera di sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

## **Articolo 91** **Impianti di aerazione**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici.

## **Articolo 92**

### **Impianti di smaltimento delle acque luride**

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

I discendenti verticali che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinti da quelli che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

I discendenti verticali delle acque di rifiuto devono, di norma, venire posti in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungati in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale i discendenti verticali delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla prima camera della fossa settica tricamerale che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte i discendenti verticali delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della ASL e dall'ufficio tecnico comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale i discendenti verticali delle acque luride verranno collegati alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite dall'ufficio competente della ASL e dall'Ufficio Tecnico comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

## **Articolo 93**

### **Fosse ed impianti di depurazione**

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrisponde a mc 100 di volume residenziale);
  - un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - un posto letto in attrezzature ospedaliere;
  - cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
  - cinque posti alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna;
- Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
  - avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
  - presentare una altezza del liquido mai inferiore a m 1.50;
  - avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" ad "H", od a "U" rovesciato, in grès, od altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
  - avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso dopo installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

## Cap. 11 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

### **Articolo 94**

#### **Ambito di applicazione**

Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

### **Articolo 95 Soggetti abilitati**

1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo precedente tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.
2. L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.
3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al comma 1, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34.
4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo precedente, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447.

### **Articolo 96 Progettazione degli impianti**

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 94 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.
2. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati dalla vigente normativa.
3. Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio per gli impianti soggetti al controllo dei VVF e

comunque prima del rilascio del Permesso di costruire o di autorizzazione edilizia negli altri casi; per la DIA il progetto va depositato contestualmente alla presentazione della domanda.

#### **Articolo 97**

##### **Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati**

1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 94 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma 2.
2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.
3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

#### **Articolo 98**

##### **Installazione degli impianti**

1. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte.  
I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
2. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.
3. Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo secondo i termini e le modalità conformi a decreto del Ministro dell'industria del commercio e dell'artigianato ancora da pubblicarsi.

#### **Articolo 99**

##### **Dichiarazione di conformità**

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 98.

Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 96.

### **Articolo 100**

#### **Responsabilità del committente o del proprietario**

Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 94 ad imprese abilitate ai sensi dell'articolo 95.

### **Articolo 101**

#### **Certificato di agibilità**

Il dirigente o responsabile del Ufficio Tecnico comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

### **Articolo 102**

#### **Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri**

1. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'articolo 94.
2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 99.

### **Articolo 103**

#### **Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo**

1. Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), e g), e 2 dell'articolo 94 vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 104.
2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto

dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'articolo 99 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

3. In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 97.

#### **Articolo 104** **Sanzioni**

Alla violazione di quanto previsto dall'articolo 99 consegue, a carico del committente o del proprietario, una sanzione amministrativa da lire centomila a lire cinquecentomila.

Alla violazione delle altre norme del presente capo consegue, una sanzione amministrativa da lire un milione a lire dieci milioni.

## Cap. 12 NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

#### **Articolo 105** **Ambito di applicazione**

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento.

## **Articolo 106**

### **Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti**

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26 , commi 3 e 4, della L. 10/91 nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.  
Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a).  
L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.
4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.
5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.
6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

## **Articolo 107**

### **Limiti ai consumi di energia**

I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

### **Articolo 108**

#### **Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia**

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.
2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la relativa sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.
3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico.  
Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori.  
Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

### **Articolo 109**

#### **Certificazione di impianti**

Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di far redigere, a lavori compiuti, idoneo certificato di collaudo da parte di professionista abilitato da trasmettersi allo sportello unico da parte del Direttore dei Lavori.

### **Articolo 110**

#### **Certificazione delle opere e collaudo**

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui alle Norme per la sicurezza degli impianti.

### **Articolo 111**

#### **Certificazione energetica degli edifici**

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato, su proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentito il Ministro dei lavori pubblici, il *Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici* e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.
2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

### **Articolo 112**

#### **Esercizio e manutenzione degli impianti**

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.
3. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli.  
Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

### **Articolo 113**

#### **Controlli e verifiche**

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo .
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo successivo.

#### **Articolo 114** **Sanzioni**

1. L'inosservanza dell'obbligo di denuncia dei lavori con relativo progetto degli impianti è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a lire un milione e non superiore a lire cinque milioni.
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata come da comma 1 e che non osserva le disposizioni relative alla progettazione e al contenimento dei consumi riferito alla tipologia dell'edificio è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.
3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di collaudo delle opere, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
4. Il collaudatore che non ottempera alla certificazione delle opere è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.
5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera alle norme sull'esercizio e manutenzione degli impianti, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a lire un milione e non superiore a lire cinque milioni.  
Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo sull'esercizio e manutenzione degli impianti, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.
6. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
7. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a lire dieci milioni e non superiore a lire cento milioni.

#### **Articolo 115** **Provvedimenti di sospensione dei lavori**

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione.

L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

#### **Articolo 116** **Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore**

Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme della presente legge, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

## TITOLO VI - NORME PARTICOLARI

### Cap. 13 USO DEL SUOLO, VIABILITÀ, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

#### **Articolo 117** **Occupazione di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

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

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi i pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo senza specifica autorizzazione dei

Responsabile del servizio, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, comprese quelle di ripristino.

Il Responsabile del servizio può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli o con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., il cui progetto deve però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente regolamento.

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

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

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico per l'allestimento di cantieri edili, chioschi, edicole, casotti, pensiline, vetrinette, isole spartitraffico, passi carrai e per la collocazione di distributori di carburanti e relativi serbatoi valgono le disposizioni contenuti nel vigente Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico.

### **Articolo 118**

#### **Esercizio di attività in cave**

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione segue modalità e procedure previste dalla L.R. 37/85.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda, salvo ulteriori integrazioni previste da normativa specifica, sono costituiti dal prescritto dell'allegato 3 delle N.T.A. del PUTT della Regione Puglia.

### **Articolo 119**

#### **Corsi d'acqua e bacini di contenimento**

Nei terreni agricoli possono essere realizzati bacini di contenimento delle acque previa autorizzazione comunale e degli enti preposti al controllo idrogeologico.

Per i bacini di contenimento dovranno osservarsi tutte le norme igieniche e di pubblica incolumità, di tutela ambientale e dei sottosuolo di cui alla normativa vigente. Intorno ai bacini di contenimento è prevista una fascia erbosa di rispetto ampia 5 metri (misurati dal ciglio esterno) ed una recinzione di protezione alla pubblica incolumità posta ad almeno mt. 1,50 dal ciglio dei bacino.

La tutela ambientale delle aree dei corsi d'acqua ed altre acque pubbliche sono disciplinate dalle Leggi n° 36 del 5 gennaio 1994 e n° 37 del 5 gennaio 1994 nonché dal R.D. n° 523 del 1904.

### **Articolo 120**

### **Fossi, condotte e canali artificiali in prossimità delle strade**

E' vietato impedire il libero deflusso delle acque nei fossi laterali e nelle relative opere di raccolta e di scarico (art. 15 dei D.L. 285/92).

Le condotte delle acque ed i canali artificiali possono essere costruiti in prossimità delle strade in rispetto degli art. 32 e 33 del D.L. 285/92.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Tali disposizioni non si applicano ai manufatti esistenti. (Art. 24 D.P.R. 610/96)

### **Articolo 121**

#### **Tracciati campestri e itinerari agrituristici**

Il Comune o i privati, singolarmente o anche attraverso convenzioni con Enti ed Associazioni, potranno intraprendere iniziative volte a realizzare tracciati campestri ed itinerari agrituristici da segnalare con apposite marcature.

Il recupero di tracciati campestri potrà avvenire con alberatura, cespugliatura ed inerbamento della sede viaria o degli spazi di sosta con idonea sistemazione degli arredi ed attrezzature necessarie.

### **Articolo 122**

#### **Pubblicità, segnaletica e chioschi sulle strade**

##### ***Pubblicità***

Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico-artistico, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari salvo quelli di indicazione turistica.

La collocazione dei cartelli o altri mezzi pubblicitari lungo le strade è soggetta ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada (art. 23 D.L. 285/92 e successive modificazioni).

Il Responsabile del servizio può rilasciare le autorizzazioni per le strade ricadenti all'interno dei centri abitati, secondo il disposto dell'art. 23 D.L. 285/92 e successive modificazioni.

##### ***Chioschi***

L'ubicazione dei chioschi, edicole o altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati non è consentita sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni.

Nei centri abitati l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 mt.

Le occupazioni non possono ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art. 18, comma 2 D.L. 285/92 e successive modificazioni.

Quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il Responsabile del servizio, limitatamente alle occupazioni già esistenti, può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi in deroga alle suddette disposizioni.

La collocazione delle tabelle stradali è autorizzata dal Responsabile del servizio a ridosso dei muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi di altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Responsabile del servizio si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, a ridosso dei muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Le caratteristiche dei cartelli e mezzi pubblicitari luminosi dovranno rispondere ai disposti degli art. 49 e 50 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della strada; altresì la loro ubicazione lungo le strade e nelle fasce di pertinenza stradale dovrà avvenire in rispetto dell'art. 51 del predetto regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada nel testo in vigore.

### **Articolo 123**

#### **Ripe, siepi e scarpate in prossimità delle strade**

Ai sensi del R.D. 8.12.1933 n° 1740, i proprietari frontisti devono mantenere le ripe dei fondi laterali alla strada in stato tale da impedire lo scoscendimento del terreno o l'ingombro del fosso o del piano viabile da parte di cespugli o vegetazione, in rispetto dell'art. 31 del D.L. 285/92; hanno altresì l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che ne compromettono comunque la leggibilità della distanza e dell'angolature necessarie.

In caso di inadempimento l'Amministrazione Comunale potrà, previa diffida e non prima di 15 gg. dalla notifica della stessa all'interessato, provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, e con rivalsa in danno nei confronti del proprietario del terreno e si applicheranno le sanzioni secondo quanto disposto nell'art. 29 del D.L. 285/92.

Corpi di fabbrica e opere di sostegno fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative percorrenze.

#### ***Siepi***

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi o piantagioni vive, anche a carattere stagionale, di altezza non superiore ad 1 m., non può essere inferiore a 1 m.; per altezze superiori la distanza non può essere inferiore a 3 m.

### **Articolo 124**

#### **Passi carrabili, accessi privati e uscite dalle autorimesse private**

La definizione di "accessi" e le modalità per le loro realizzazioni sono quelle indicate negli art. 44, 45 e 46 del Regolamento del Codice della Strada (D.L.vo 285/92 e successive modificazioni).

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggetti a pubblico transito interne ed esterne all'abitato, è soggetto ad autorizzazioni dei

Responsabile del servizio, sempre subordinatamente al nulla osta dell'Ente proprietario della strada (V. art. 3, D.P.R. 384/78 e D. Legislativo. n° 360 del 10.09.1993).

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni tombini senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate, se il Sindaco, sentito gli organi tecnici, lo ritiene necessario.

In ogni caso tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 mt., misurata fra gli stipiti più vicini.

Deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a metri 3,00 di lunghezza. Sono ammesse deroghe in rispetto degli art. 35 e 36 del D.P.R. n° 610/096.

### **Articolo 125**

#### **Recinzioni e muri di sostegno**

Le aree fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate e poste alle distanze, rispetto alle strade, stabilite dal vigente Piano Regolatore Generale o dal Codice della Strada nel suo testo in vigore.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente e non devono impedire o disturbare la visibilità alla circolazione.

Sui muri di sostegno esistenti, anche all'esterno dei centri abitati, è consentita la posa in opera di una recinzione metallica di un'altezza massima di metri due.

All'interno del centro urbano consolidato, le aree di proprietà privata o pubblica possono essere delimitate da recinzioni non interamente chiuse dell'altezza massima di cm. 180, fatti ovviamente salvi i diritti di terzi per quanto concerne distanze, servitù e quant'altro stabilito dalle vigenti normative.

L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato rispetto alla recinzione per lo spazio sufficiente per consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. (art. 46 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo 285/92 e successive modificazioni).

### **Articolo 126**

#### **Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi; sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Sindaco, e, sentiti il Tecnico comunale e il medico funzionario della A.S.L., essi non costituiscano degrado

estetico o pericolo per l'incolumità delle persone, o pregiudizio per l'igiene pubblica o del suolo.

Nelle zone agricole sono vietati impianti di demolizione di auto e relativi depositi o depositi permanenti di materiali non prettamente necessari all'attività agricola; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza, ed essere schermati da vegetazione o altro.

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

### **Articolo 127**

#### **Decoro delle aree e degli spazi**

Le aree e spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono avere una specifica destinazione, essere soddisfacenti del decoro e possibilmente destinati a spazi verdi.

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente, il decoro e pregiudicare l'incolumità pubblica.

Il Responsabile del Servizio ha inoltre facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, priva di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Egli può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui sopra, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 383/34 e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U.

### **Articolo 128**

#### **Alberature e piantumazioni stradali**

Le strade potranno essere piantumate a condizione che gli alberi siano di specie autoctone.

Fuori dai centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. Deroghe sono consentite per le alberature esistenti in rispetto dell'art. 24 dei D.P.R. n° 610/96.

Negli ampliamenti delle sedi stradali e per la tutela della pubblica incolumità, l'alberatura esistente deve essere espiantata e reimpiantata, ovvero sostituita con altra di tipo consentito, in nuovi spazi ricavati ai lati della viabilità.

Il Sindaco potrà autorizzare l'espianto delle alberature esistenti nelle strade o spazi pubblici, per motivi di comprovata necessità o di pubblico decoro, previo loro reimpianto o sostituzione con le essenze arboree di cui alla citata normativa.

### **Articolo 129** **Aree di servizio e stazioni carburanti**

Lungo le strade esistenti nel territorio comunale è consentita la realizzazione di stazioni carburanti e aree di servizio.

La realizzazione delle stazioni carburanti deve avvenire secondo il disposto della Delibera di G.R. n. 11 del 19.01.2000 varata in applicazione dell'art. 2, comma 1 del D. Lgs. 11.02.98 n. 32, modificato dall'art. 1 del D. Lgs. 08.10.99 n. 346 e dal D.L. 29.10.99 n. 383; la stessa si intende modificata nell'art. 1 al 1 comma in cui la zona 1 comprende le zone omogenee A e B.

Gli impianti esistenti in tali zone non possono essere oggetto di alcun ampliamento e vanno gradualmente dismessi e ricollocati in altra zona omogenea secondo quanto disposto al comma precedente.

### **Articolo 130** **Sosta autocaravan**

#### *Parcheggi*

La realizzazione di aree di servizio destinate a parcheggio deve avvenire in rispetto dell'art. 62 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo 285/92 e successive modificazioni).

#### *Sosta autocaravan*

Le aree attrezzate riservate alla sosta e al parcheggio delle auto-caravan devono essere dotati di impianti igienico-sanitari atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolti negli appositi impianti interni delle auto-caravan. (L.14.10. 1991 n° 336, art. 6).

### **Cap. 14 DECORO ESTETICO, AMBIENTALE ED ARREDO URBANO**

### **Articolo 131** **Decoro degli edifici e delle aree**

Gli edifici (sia pubblici che privati) e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Sulle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni; quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile del servizio ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui sopra entro un termine non superiore a sei mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.

## **Articolo 132**

### **Elementi che aggettano dalle facciate**

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm.5;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i cm. 10 di sporgenza;
- c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m.4,50 sul piano stradale.
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di m.3,50 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm. 50 dal bordo del marciapiede; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a mt. 4,50.

L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno od all'intradosso della soletta in assenza di mensole.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche e private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a mt. 6,50 se edificate su entrambi i lati e a mt. 5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

Fanno eccezione le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa ove manchi il marciapiede.

- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico devono essere previsti ad una distanza non inferiore a cm. 75 dal confine con i terzi.

Per le strade sino alla larghezza di m.15, la massima sporgenza delle pensiline, ammessa, sarà di m.1,50; per le strade di larghezza superiore a m. 15 la sporgenza potrà essere di m. 2 salvo il caso di esistenza o di previsione a breve scadenza del marciapiede sopraelevato, nel caso la sporgenza potrà raggiungere i m. 2,50.

In tutti i casi il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno cm. 50 dal bordo esterno del marciapiede.

- f) per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico ed architettonico il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini corpi aggettanti.

Davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a mt. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, qualora la strada sia provvista di marciapiede, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno sino ad un'altezza di mt. 2,50; ove la strada fosse sprovvista di marciapiede detta altezza deve essere di mt. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da griglie staticamente idonee e collocate a perfetto livello del suolo.

### **Articolo 133** **Opere edilizie e materiali di finitura**

E' facoltà del Responsabile del Servizio, richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni; in ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre alle specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici generati ed attuativi se vigenti e/o in assenza di essi, devono essere rispettate le prescrizioni che seguono:

a. Canali e discendenti di gronda

E' obbligatorio l'uso di canali e discendenti di gronda in lamiera zincata o rame (o comunque in metallo), eventualmente verniciata; non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai suddetti tipi.

b. Intonaci esterni

Qualora non sia possibile il recupero del vecchio intonaco il rifacimento del nuovo va realizzato con le tecniche tradizionali (stagionatura naturale in pozzo della malta di calce e trattamento della superficie con cazzuola di ferro all'italiana); è consentito l'uso di calce idrata ventilata e se necessario di malta di cemento e sabbia; solo se indispensabile è ammesso l'uso di intonaci plastici nei colori consentiti previo parere dell'Ufficio Tecnico; non è ammesso l'uso del quarzo plastico; è anche consentito l'uso di intonaci a base di calce, cemento bianco, graniglia di marmo e polvere di marmo, opportunamente colorati, secondo quanto disposto per le tinteggiature.

c. Tinteggiature

Le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite a tempera o a calce con opportuno fissaggio; sono escluse le idropitture lavabili, quelle al quarzo plastico ed i granigliati plastici; per la scelta dei colori è d'obbligo la presentazione di una campionatura che dovrà ricevere l'approvazione dell'Ufficio Tecnico; sono comunque escluse le tinte accese, nonché le partiture delle superfici con linee marcapiano a contrasto di colore o l'evidenziazione di vetrate di finestre e simili; sono consentiti i colori tenui derivati dalla miscela di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di Siena, terra bruciata di Siena, terra gialla, ecc.).

d. Rivestimenti delle facciate

Nei casi in cui l'apparecchio murario lo richieda è prescritto l'uso dell'intonaco, con l'esclusione di cortine di mattoni in laterizio, rivestimenti in granulato plastico e simili; nei casi in cui si riscontra l'uso originario di apparecchi murari in pietrame stuccato, in carparo faccia a vista è prescritto il ripristino con le stesse tecniche; non è consentito il rivestimento di antiche strutture murarie o di elementi architettonici originalmente concepiti in pietra (si dovrà invece procedere alla loro pulitura con le normali tecniche d'uso); è tassativamente vietato l'uso dei marmi per il rivestimento parziale o totale delle facciate (tranne nei casi in cui ciò sia legittimato da motivazioni di carattere artistico).

e. Scale esterne ed interne

Nelle scalinate esterne ed interne, sia pubbliche che private, è prescritto il mantenimento di eventuali parapetti in carparo e/o pietra leccese e gradini in pietra leccese, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.

f. Nuove aperture di vani porta e finestra

Per l'apertura di nuove porte e finestre si dovrà procedere ad uno studio preliminare del rapporto tra i pieni ed i vuoti dell'intera facciata interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi (esclusi i casi in cui è prescritto l'intervento di restauro conservativo); le nuove aperture o le modificazioni di quelle esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno essere proporzionate all'entità della superficie della facciata ed alle aperture preesistenti, salvaguardando l'impianto compositivo della facciata in oggetto; in particolare è prescritto che alla presentazione della domanda di un intervento che contenga proposta di modificare le aperture venga allegato un prospetto completo in scala 1:100, con l'indicazione dei colori di facciata, dell'edificio in cui la trasformazione deve essere operata.

g. Infissi esterni

Gli infissi esterni prospettanti su strade, larghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli; gli infissi di ingresso alle abitazioni, alle cantine, ai magazzini dovranno essere pure in legno o con esso rivestiti, verniciato o al naturale sulla parte in vista dalla strada; per gli infissi di porta in legno da sostituire si prescrive il recupero delle parti metalliche (quali paletti, cerniere in ferro battuto, battocchi, chiodature esterne, ecc.) da riusarsi nei nuovi infissi; sulle facciate prospicienti aree private e non visibili dalle strade pubbliche si potranno usare anche infissi in alluminio elettrocolorato (purché non anodizzato a colore naturale o ottone) o in ferro verniciato; è altresì ammesso l'uso di infissi esterni, di grate, parapetti e ringhiere di protezione in ferro battuto su facciate incidenti le vie principali (in questa eventualità, sia in caso di intervento soggetto ad autorizzazione sia in caso di intervento soggetto a permesso di costruire, è fatto obbligo di presentazione, da parte del richiedente, di elaborati progettuali corredati di rappresentazione dei particolari costruttivi e decorativi in scala grafica minima di 1:20 e/o 1:10 dai quali si possa evincere il livello artistico di tale scelta); in ogni caso non è invece consentito l'uso di infissi esterni in plastica; per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato e in alluminio opportunamente anodizzato (in elettrocolore testa di moro o simile) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale e di laminati plastici; in caso di realizzazione di bucaure esterne ai fabbricati per la costituzione di vani chiusi a mezzo di sportellature o piccole porte e similari (ad esempio per l'impianto di contatori gas, energia, ecc.) esse dovranno essere dello stesso colore e materiale degli infissi dell'edificio di cui sono parte.

h. Sostituzione di elementi architettonici e strutturali fatiscenti

La sostituzione di elementi o parti di rilievo architettonico non più recuperabili in carparo e/o pietra leccese (come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne) deve in ogni caso avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione della tradizione locale; è vietata ogni contraffazione di questi elementi e materiali con supporti surrogati derivanti dalle nuove tecnologie; in caso di accertata inidoneità statica di strutture voltate e nella verificata impossibilità tecnica di ripristino e consolidamento delle stesse, è ammesso il fedele rifacimento delle stesse con tecnica tradizionale senza che detto intervento possa minimamente incidere sulle quote e sulle facciate esterne.

i. Balconi, terrazzini e verande

La nuova realizzazione di balconi, terrazzini e verande è di regola vietata su tutti i prospetti degli edifici soggetti ad intervento di restauro conservativo; per le altre categorie è ammessa l'apertura di balconi e terrazze e la costruzione di verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti le vie principali a meno che l'apertura di balconi e terrazzini non serva a completare l'impianto compositivo delle facciate (simmetrie ed allineamenti) o gli interventi già intrapresi, in questi casi è vietato l'uso di profilati di alluminio anodizzato per la formazione di balaustre, ringhiere e simili.

l. Aggetti esterni

Balconi, pensiline, gradinate, cornicioni, elementi di facciata, comignoli e simili devono essere rappresentati in adeguata scala nella documentazione di progetto; di regola essi devono essere disegnati sulla base delle forme e delle dimensioni già presenti nell'edilizia del tessuto urbano consolidato dei centro.

m. Pavimentazioni esterne

Dovranno essere conservate quelle parti di pavimentazioni esterne antiche e/o di pregio ambientale; in caso di rifacimento delle pavimentazioni si dovrà procedere con l'uso di materiali tradizionali quali basoli, blocchi di pietra, ecc.

### **Articolo 134** **Antenne radio e televisive**

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

La stessa disposizione vale anche per la posa di antenne paraboliche di diametro fino a cm. 150. Le antenne paraboliche dovranno essere installate possibilmente in luoghi poco visibili dalle strade, ed in ogni caso mai sui balconi e terrazzi di proprietà prospicienti sui fronti strada.

Per antenne paraboliche di diametro superiore bisognerà richiedere apposita Autorizzazione al Sindaco.

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

E' comunque facoltà dei Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

### **Articolo 135**

### **Inquinamento elettromagnetico da sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza 0 hz – 300GHz**

1. E' vietata l'installazione di sistemi radianti relativi agli impianti di emittenza radiotelevisiva e di stazioni radio base per telefonia mobile, su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed edifici pubblici similari.
2. Le localizzazioni degli impianti sono altresì vietate in:
  - a) aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
  - b) aree classificate di interesse storico-architettonico;
  - c) aree di pregio storico, culturale e testimoniale;
  - d) fasce di rispetto degli immobili di cui al comma 1, perimetrale nel rispetto dei parametri regionali fissati all'articolo 4, comma 2, della L.R. n. 5 del 08.03.2002 e sue modifiche e/o integrazioni;
3. Per gli interventi in aree soggette a vincoli e prescrizioni diversi da quelli di cui al comma 2, l'installazione degli impianti e apparecchiature è comunque subordinata alla presentazione dei relativi provvedimenti autorizzativi richiesti ai sensi della L.R. su richiamata.

### **Articolo 136 Servitù pubbliche**

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- numeri civici; piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegno per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- lapidi commemorative;
- quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma precedente, non possono rimuoverli, né sottrarli alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

## **Articolo 137** **Mezzi pubblicitari, cartelli e insegne**

### Definizioni dei mezzi pubblicitari sulle strade, spazi pubblici e spazi

Le definizioni di "mezzi pubblicitari", "insegna", "sorgente luminosa", "cartello", "manifesto" e "striscione, locandina e stendardo", "segno orizzontale reclamistico", "impianto di pubblicità o propaganda" e "altri mezzi pubblicitari" sono quelle indicate nell'art. 47 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo no 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni).

### Autorizzazione

La esecuzione di spazi o aree per la realizzazione di insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, mezzi pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione.

L'autorizzazione al posizionamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade e fuori dai centri abitati può essere richiesta agli enti di competenza secondo le modalità definite dall'art. 53 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo no 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni).

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le insegne, gli altri mezzi pubblicitari e simili non sono mantenuti puliti e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche, urbanistiche o di decoro, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione dei mezzi pubblicitari e insegne in maniera organica e unitaria.

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

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risultino le dimensioni e la definizione dell'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma dei mezzi pubblicitari, insegne e cartelli e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e dei colori, sia riconosciuto ostacolo a ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio pronto soccorso, farmacia, fermata pubblici servizi, carabinieri e simili.

Il posizionamento dei mezzi pubblicitari, cartelli e insegne lungo le strade, dentro e fuori i centri abitati, è regolato dall'art. 51 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo 285/1992 e successive modificazioni).

### Nelle stazioni di servizio carburanti e aree di parcheggio

L'ubicazione dei mezzi pubblicitari nelle stazioni di servizio carburanti e nelle aree di parcheggio ricadenti all'esterno delle aree di tutela paesaggistica, è consentita nel rispetto di

quanto disposto art. 52 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.L.vo no 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni).

#### Centri abitati

All'interno dei centri abitati, oltre alla segnaletica stradale, sono consentiti:

- insegne;
- insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1.20 e ad un'altezza non inferiore a m. 3,50 dal marciapiede.

#### Centro storico

All'interno del centro storico *le insegne* non possono avere superficie maggiore di un metro quadrato, può essere realizzata con materiali idonei ad un corretto inserimento ambientale (di ceramica dipinta, ottone, rame, ferro battuto, terracotta, pietra, legno, ecc.) e illuminata a luce riflessa;

- sono ammesse insegne con lampioncino;
- possono essere realizzate insegne aventi iscrizioni o simboli realizzati con tubi di vetro piegati al caldo fluorescenti al neon purché diffondano luce chiara;
- si fa eccezione per l'insegne relative ai servizi di uso pubblico dai colori regolamentari (farmacia, pronto soccorso, fermata pubblici servizi, carabinieri e simili. ecc.);
- sorgenti luminose per l'illuminazione scenografica dei monumenti, degli edifici, degli spazi pubblici;
- cartelli della dimensione massima di un metro quadrato.

All'interno del centro antico *i cartelli* non possono avere superficie maggiore di mezzo metro quadrato, possono essere realizzati con materiali idonei ad un corretto inserimento ambientale (di ceramica dipinta, ottone, rame, ferro battuto, terracotta, pietra, legno, ferro dipinto, ecc.) e illuminata a luce riflessa;

Sono ammessi:

- cartelli di indicazione turistica aventi colori regolamentari; non sono ammessi colori violenti o particolarmente accesi;
- supporti per manifesti, locandine, purché stabili, opportunamente protetti ed abbiano carattere di arredo urbano devono essere realizzati in ferro battuto o altro materiale consono ad un corretto inserimento ambientale;
- segni orizzontali reclamistici purché costituenti elementi di arredo urbano ed inseriti armonicamente con il contesto;
- impianti o pubblicità di servizio (fermate autobus, pensiline, transenne parapetonali, cestini, panchine, orologi e simili) purché costituenti elementi di arredo urbano ed inseriti armonicamente con il contesto.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Responsabile del Servizio nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile del servizio ha facoltà di far rimuovere cartelli pubblicitari, bacheche, vetrine, insegne luminose, tende, ringhiere, fioriere o alberature posti all'interno del centro antico, quando essi contrastano con il decoro e le caratteristiche storico-ambientali e con i dettami del presente Regolamento.

### **Articolo 138**

#### **Elementi di arredo urbano, cassonetti dei rifiuti**

#### Elementi di arredo urbano

Gli elementi di arredo urbano, posti nel centro urbano, in adiacenza di edifici di importanza storica o architettonica, ovvero nelle aree di interesse storico o ambientale, dovranno essere realizzati con materiali idonei per un corretto inserimento nel contesto storico, architettonico e ambientale. Tali manufatti dovranno rispondere alle caratteristiche di cui al D.P.R. 384178 (Regolamento in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

#### Cassonetti rifiuti

I cassonetti per la raccolta anche differenziata dei rifiuti solidi urbani di qualsiasi tipo di cui all'art. 25 D.L. 285192 (Codice della Strada) devono essere collocati in genere fuori della carreggiata delle strade in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla circolazione. Nell'area di tutela storico - paesaggistica, in adiacenza di edifici di importanza storica o architettonica, ovvero nelle aree di interesse storico o ambientale, dovranno essere realizzati con materiali idonei per un corretto inserimento nel contesto storico, architettonico e ambientale.

### **Articolo 139**

#### **Contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie, o appositi alloggiamenti accessibili dall'esterno del fabbricato e/o dall'esterno del confine di proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Detti locali, o nicchie o alloggiamenti devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire.

Il Responsabile del Servizio può ordinare in caso di alloggiamenti isolati, materiali, dimensioni e finiture degli alloggiamenti stessi, in riferimento alle caratteristiche della zona in cui si devono localizzare i contatori.

In caso di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento del fabbricato, che comportino aumento del numero dei contatori, è fatto obbligo di adeguarsi alle norme del presente articolo.

### **Articolo 140**

#### **Colore**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardano il rifacimento della tinteggiatura delle facciate, il colore dei materiali da usarsi deve essere scelto in funzione:

- della valutazione globale di un tratto del profilo prospettico della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colore caratterizzanti l'ambiente;
- del recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate, in particolare per edifici di interesse storico ed architettonico.

La materia potrà essere disciplinata organicamente da un Piano dei Colori da adottarsi con delibera del Consiglio Comunale.

### **Articolo 141**

#### **Zone verdi, parchi ed alberature**

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale e le alberature esistenti, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi rimozione o sostituzione di piante di alto fusto in dette aree deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Nel centro abitato sono consentite piantumazioni esclusivamente con i tipi vegetali autoctoni.

### **Articolo 142**

#### **Coperture particolari**

Tende: le tende ornamentali di protezione delle entrate e delle terrazze di proprietà prospicienti le vie pubbliche (con esclusione di qualsiasi intervento che insista sul suolo pubblico e lo di uso pubblico) sia private che aperte al pubblico, dovranno essere a sbalzo o comunque facilmente smontabili.

La copertura dovrà essere in tela in tinte pastello.

L'altezza netta minima dovrà essere di mt. 2,40.

Tali strutture potranno essere poste a confine; tra privati dovranno essere rispettate le distanze previste dal P.U.G. vigente.

Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico si potrà intervenire, come anzi detto, a confine purché si sia in presenza di spazi o percorsi pedonali di larghezza non inferiore a 2,50 mt., altrimenti l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la distanza minima.

Particolare riguardo dovrà essere prestato al fine di evitare lo stillicidio delle acque meteoriche sul suolo pubblico; a tale scopo dovranno essere posti appositi canali di raccolta con convogliamento finale nella rete fognaria.

Le installazioni non dovranno essere di ostacolo alla viabilità o creare difficoltà per la individuazione della toponomastica, della segnaletica e della numerazione civica.

Gli interventi non potranno mai sottrarre delle aree destinate a parcheggio pubblico o privato ed il fatto dovrà essere chiaramente documentato negli elaborati progettuali.

I nuovi interventi e le manutenzioni straordinarie, dovranno uniformarsi alle preesistenze, anche in proprietà limitrofe, oltre che alla presente normativa.

La valutazione di tutti gli elementi di cui sopra sarà fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari allineamenti per ogni singolo intervento, in considerazione anche di eventuali situazioni già consolidate.

Tende a caduta verticale: tali elementi sono ammessi solo a piani superiori al piano terra.

Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi di uso pubblico, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazi di uso pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera tende a caduta verticale o altri apprestamenti che impediscono il libero transito delle persone.

Coperture mobili di piscine: in tutto il territorio comunale é consentito installare coperture mobili di piscine siano esse ad uso e servizio, delle strutture ricettive alberghiere che di strutture ricettive extra alberghiere, nonché di residenze private.

Le coperture dovranno essere costituite preferibilmente da strutture ad impaccamento telescopico in profilati di alluminio elettrocolorato. Dette strutture, poiché non costituiscono né volume né superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di scorrimento su binari o correnti.

Non dovranno comunque essere dotate di strutture aeree fisse, in modo che nei periodi in cui non necessita il loro apporto, si mimetizzino il più possibile con gli immobili di cui sono pertinenza ed ai quali, nel caso si ravvisi la eventualità, dovranno preferibilmente essere collegati, per un maggior comfort dell'utente.

Pur essendo ammesso il riscaldamento del temporaneo ambiente, non saranno concessi volumi tecnici o tecnologici finalizzati al contenimento di generatori di calore; significando che nella fattispecie dovranno essere utilizzati quelli già esistenti o potranno essere apportate apposite modifiche al fabbricato preesistente al fine di ospitarli.

La valutazione di tutti gli elementi di cui sopra sarà fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari prescrizioni per ogni singolo intervento.

Tali strutture dovranno essere poste nel rispetto delle norme delle distanze dai confini.

Dovranno comunque essere garantiti tutti i criteri di sicurezza, nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di Tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

Le opere descritte non concorrono alla formazione di volume e di superficie coperta ai sensi del presente Regolamento, e potranno essere eseguite esclusivamente con materiali facilmente asportabili ed al solo servizio di preesistenze.

## Cap. 15 TUTELA E VALORIZZAZIONE

### Articolo 143

#### Salvaguardia e formazione del verde

1) Le alberature aventi diametro del tronco superiore a m. 0.20 rilevato a mt.1 dal colletto devono essere rigorosamente conservate.

2) L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, mediante apposito nulla osta comunale. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di P.U.G.

3) Il Consiglio Comunale potrà disciplinare con apposito regolamento le sanzioni dovute per l'inosservanza di cui al comma precedente e le relative modalità di pagamento.

3) Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Responsabile del servizio, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a m. 4-4.50 di altezza e cm 6-8 di diametro rilevato a mt. 1 dal colletto.

L'inottemperanza a tale ordinanza comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione, prevista dal regolamento Comunale di cui al comma 3.

5) In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.

6) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, Telecom, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

7) E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.

8) E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

9) Nelle aree di pertinenza delle alberature è, inoltre, vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a m. 0.20.

10) Negli interventi edilizi è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.U.G.; gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

In particolare, nelle parti dei lotti o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto di attuazione degli interventi edilizi ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie dei lotti non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie dei lotti non coperta.

La scelta delle specie deve avvenire al 50% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a m. 3,00-3,50 e devono avere, a m. 1 dal colletto, diametro non inferiore a cm. 6.

In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

Il Responsabile del servizio, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco - rilevato a m. 1 dal colletto - non superiore a cm. 20. L'autorizzazione di cui sopra, deve essere preventivamente acquisita ed allegata agli elaborati di un progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, (strade ed opere nel sottosuolo comprese), nel caso si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

### **Articolo 143 bis** **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria**

Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità esterna e di attraversamento e lungo i tratti ferroviari di nuova realizzazione all'interno delle rispettive fasce di rispetto, dovranno essere realizzati i necessari interventi di ambientazione degli stessi tratti viabilistici e ferroviari.

Le aree disciplinate dal presente articolo è preferibile siano acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare 10 m;
- la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno essere attrezzate con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea di 20 alberi ogni mq 100 e un parametro di densità arbustiva di 40 arbusti ogni mq 100; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie;
- la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;

Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie *aree di compensazione ecologica*, consistenti nella creazione di habitat florofaunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

### **Articolo 143 ter** **Reticolo idrografico**

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

In particolare sono vietati gli interventi che prevedano per corsi d'acqua, scoline, canali di impluvio:

- tombamenti e coperture;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei canali di deflusso delle acque meteoriche se non preventivamente concordati con l'Ufficio tecnico comunale, previa relazione idrogeologica che consenta di valutare la soluzione alternativa proposta.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione della acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

#### **Articolo 144**

##### **Salvaguardia di ritrovamenti archeologici storici ed artistici**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione della relativa Sovrintendenza, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro i 3 giorni successivi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

#### **Articolo 145**

##### **Patrimonio rurale**

Il patrimonio rurale esistente, che si configura come elemento tipologico del paesaggio agricolo del comune, va salvaguardato e tutelato, impedendo interventi di sostituzione edilizia laddove l'edificio presenta localizzazione, caratteristiche costruttive e tipologiche di pregio.

Gli interventi di manutenzione e di restauro conservativo dovranno adeguarsi al rispetto ed all'uso dei materiali originari, mantenendo le principali caratteristiche degli edifici.

#### **Articolo 146**

##### **Testimonianze dell'archeologia industriale e artigianale**

Gli edifici esistenti sul territorio comunale che rappresentano una testimonianza del mondo artigianale e produttivo prima dell'industrializzazione del paese, vanno tutelati e salvaguardati, favorendone il recupero ed il restauro conservativo al fine di tramandare tali testimonianze.

Il Sindaco può predisporre uno studio delle permanenze esistenti al fine di avviare programmi di recupero e salvaguardia di tali edifici.

## Cap. 16 SICUREZZA E PUBBLICA INCOLUMITÀ

### **Articolo 147**

#### **Segnalazione, recinzione ed illuminazione delle zone dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, Amministrazione pubblica interessata ai lavori,
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- denominazione dell'impresa realizzatrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- estremi del permesso di costruire, autorizzazione e/o DIA con la data del rilascio;
- nome e cognome del responsabile della sicurezza.

In tutti i cantieri esistenti o da installare nel territorio comunale, siano essi temporanei o mobili vanno rispettate le norme e le indicazioni relative alla sicurezza ai sensi del D.Lgs. 14.08.1996 n° 494.

In particolare i cantieri devono essere organizzati con rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere delimitati in maniera chiaramente visibile e recintati.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

In ogni cantiere deve essere conservata, ed esibita a richiesta degli organi di vigilanza e controllo l'originale, una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e possono pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, richiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

### **Articolo 148**

#### **Strutture provvisorie di cantiere**

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono,

altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti versi strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

### **Articolo 149** **Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

### **Articolo 150** **Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione/autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale. Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinato al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi; può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

### **Articolo 151** **Responsabilità**

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

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

## Cap. 17 INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

### **Articolo 152**

#### **Diritti di informazione, accesso agli atti e certificazioni**

Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire, delle autorizzazioni, delle DIA viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli Uffici Comunali a ciò abilitati) del permesso di costruire, autorizzazione, DIA o nullaosta edilizio e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti di permesso di costruire, autorizzazione, DIA o nullaosta edilizio, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Regolamento Comunale per l'accesso agli atti.

In ogni altro caso gli atti di permesso di costruire, autorizzazione, DIA o nullaosta edilizio saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici e comunque non oltre 10 gg. dalla richiesta.

In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca stabilito con delibera della Giunta Comunale in relazione alla vetustà dell'atto richiesto.

### **Articolo 153**

#### **Diritti del proprietario**

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere opposto solamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendano riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica.

L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal regolamento Comunale di accesso agli atti, qualora siano richiesti con l'esplicitazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente articolo.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione, da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato, dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al lo comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si

rilascerà, a richiesta, apposita dichiarazione, che il Responsabile del servizio potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

**Articolo 154**  
**Diritti di copia e di ricerca**

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera della Giunta comunale, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

## TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

### Cap. 18 NORME TRANSITORIE

#### **Articolo 155** **Divieto di erogazione di pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire.

#### **Articolo 156** **Miglioramenti al patrimonio edilizio esistente**

Nei fabbricati esistenti, in caso di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, e restauro architettonico, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni incluse nel centro storico, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il medico funzionario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### **Articolo 157** **Adeguamento del patrimonio edilizio esistente**

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

Il Responsabile del Servizio, per motivi di pubblico interesse, può, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari a termine di legge.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere ordinata, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parte in questione.

#### **Articolo 158**

## **Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale**

Le concessioni edilizie, le autorizzazioni e le denunce di inizio attività non conformi alle norme del presente regolamento, già rilasciate alla data di entrata in vigore o alla data di operatività del presente Regolamento Edilizio, anche in attuazione di Piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori sono stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorso tale termine le opere predette, sono soggette alle norme del presente Regolamento.

### **Articolo 159**

#### **Domanda di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività presentata prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale**

Le concessioni edilizie, le autorizzazioni e le denunce di inizio attività presentate prima dell'operatività del presente Regolamento, per le quali alla predetta data non sia stata rilasciata la concessione edilizia, l'autorizzazione o accolta la denuncia di inizio attività, sono esaminate in base al presente Regolamento Edilizio e pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

## **Articolo 160**

### **Esecuzione d'ufficio**

Il Responsabile del Servizio ordina l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato:

- dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, ovvero, in totale o parziale difformità dello stesso, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di abitabilità;
- dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di abitabilità;
- delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori;
- del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- della riproduzione del numero civico;
- della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza concessione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento;
- del rifacimento della tinteggiatura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del servizio diffida l'interessato a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine temporale (max 30 gg.).

Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile del servizio procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

## **Articolo 161**

### **Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni stabilite nel regolamento esistente o emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.