



## **REGOLAMENTO COMUNALE DI EDILIZIA**

**Coordinato con Delibera di C.C. n. 17 del 6 marzo 2009  
Integrato con le modifiche proposte dalla Provincia Di Roma  
Approvato con Delibera di C.C. n. 54 del 22 settembre 2009**



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>PAG 1</b>
CAPO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO	
ARTICOLO 1 (OGGETTO DEL REGOLAMENTO)	
CAPO II RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ESAME PROGETTI E PARERI	
ARTICOLO 2 (OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA)	
ARTICOLO 3 (OPERE NON SOGGETTE A CONC. EDILIZIA MA AD AUTORIZZAZIONE)	PAG 2
ARTICOLO 3 BIS (OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE)	
ARTICOLO 3 TER (LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA)	
ARTICOLO 4 (PROGETTISTI E COSTRUTTORI)	PAG 3
ARTICOLO 5 (DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED ALLEGATI A CORREDO)	
<u>ARTICOLO 5 BIS (PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: ADEMPIMENTI E DOCUM.NE)</u>	PAG 5
ARTICOLO 6 (PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA)	PAG 6
ARTICOLO 7 (PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI)	PAG 7
CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO	
<u>ARTICOLO 8 (SOPPRESSO)</u>	
<u>ARTICOLO 9 (SOPPRESSO)</u>	
<u>ARTICOLO 10 (SOPPRESSO)</u>	
<u>ARTICOLO 10 BIS (COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE)</u>	
ARTICOLO 11 (DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA)	PAG 9
ARTICOLO 12 (TITOLARE DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZ.NE E VARIAZIONE)	PAG 10
ARTICOLO 13 (CARATTERISTICHE E VALIDITÀ)	
ARTICOLO 14 (VARIANTI AL PROGETTO)	PAG 11
CAPO IV ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZ.NE	PAG 12
ARTICOLO 15 (INIZIO LAVORI PUNTI DI LINEA E DI LAVORO ATTACCHI FOGNE E ACQUA)	
ARTICOLO 16 (DIRETTORE LAVORI E COSTRUTTORE)	
ARTICOLO 17 (ORDINE DI CANTIERE)	
ARTICOLO 18 (OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO)	PAG 13
ARTICOLO 19 (VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ)	
ARTICOLO 20 (NORME PARTICOLARI PER CANTIERI EDILIZI)	
CAPO V AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITÀ ED ABITABILITÀ	PAG 14
ARTICOLO 21 (OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ. ED AGIBILITÀ)	
ARTICOLO 22 (DOMANDA E PROCEDURA PER AUTORIZZ.NE ABITABILITÀ. ED AGIBILITÀ)	
<b>TITOLO II – PRESCRIZIONI IGIENICHE EDILIZIE ANTICENDIO E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE</b>	
CAPO I Elementi di abitabilità	PAG 15
Articolo 23 (classificazione dei locali)	
Articolo 24 (Caratteristiche dei locali)	

<i>Articolo 25 (impianti speciali)</i>	PAG 16
<i>Articolo 26 (soffitti inclinati)</i>	PAG 17
<i>Articolo 27 (classificazione dei piani)</i>	
<i>Articolo 28 (Piani seminterrati)</i>	
<i>Articolo 29 (sottotetti)</i>	
<b>CAPO II Parametri urbanistici ed edilizi e distanze tra i fabbricati</b>	PAG 18
<i>Articolo 30 (parametri urbanistici ed edilizi)</i>	
<i>Articolo 31 (distanza tra fabbricati e visuale libera)</i>	PAG 21
<b>CAPO III Prescrizioni igienico-sanitarie</b>	
<i>Articolo 32 (salubrità del terreno)</i>	
<i>Articolo 33 (isolamento dell'umidità)</i>	
<i>Articolo 34 (isolamento termico)</i>	PAG 22
<u><i>Articolo 34 bis (Fonti energetiche rinnovabili)</i></u>	
<u><i>Articolo 34 ter (contenimento dei consumi energetici, sistemi solari passivi)</i></u>	PAG 23
<i>Articolo 35 (isolamento fonico)</i>	PAG 25
<i>Articolo 36 (cucine in nicchia)</i>	
<i>Articolo 37 (fognature)</i>	
<i>Articolo 38 (servizi igienici)</i>	
<i>Articolo 39 (rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua)</i>	PAG 26
<u><i>Articolo 39 bis (risparmio idrico sistemi di accumulo e riutilizzo acque meteoriche)</i></u>	
<u><i>Articolo 39 ter (permeabilità delle aree esterne)</i></u>	PAG 27
<i>Articolo 40 (camere oscure- impianti termici)</i>	
<b>CAPO IV Prescrizioni antincendio</b>	
<i>Articolo 41 (coperture)</i>	
<i>Articolo 42 (pareti divisorie)</i>	
<i>Articolo 43 (scale ed ascensori)</i>	PAG 28
<i>Articolo 44 (canne fumarie)</i>	
<i>Articolo 45 (rinvio a leggi particolari)</i>	
<i>Articolo 46 (decoro generale)</i>	
<i>Articolo 47 (manutenzione)</i>	PAG 29
<i>Articolo 48 (tabelle stradali e numeri civici)</i>	
<i>Articolo 49 (indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici)</i>	
<i>Articolo 50 (uscita autorimesse e rampe)</i>	
<i>Articolo 51 (zoccolatura)</i>	
<i>Articolo 52 (elementi aggettanti)</i>	PAG 30
<i>Articolo 53 (intercapedine)</i>	
<i>Articolo 54 (copertura)</i>	
<i>Articolo 55 (recinzioni)</i>	

<i>Articolo 56 (mostre, vetrine e insegne)</i>	
<i>Articolo 57 (marciapiedi e porticati)</i>	PAG 31
<i>Articolo 58 (zone verdi parchi)</i>	
<i>Articolo 59 (depositi materiali)</i>	
<i>Articolo 60 (locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)</i>	
<i>Articolo 61 (cassette per corrispondenza)</i>	
<b>CAPO V Caratteristiche di urbanizzazione</b>	
<i>Articolo 62 (norme generali)</i>	
<i>Articolo 63 (norme particolari)</i>	PAG 32
<i>Articolo 64 (aree scoperte)</i>	
<i>Articolo 65 (parcheggi)</i>	
<i>Articolo 66 (protezione dell'ambiente)</i>	
<b>CAPO VI Edifici ed ambienti con destinazione particolare</b>	
<i>Articolo 67 (edifici con destinazioni particolari)</i>	
<i>Articolo 68 (locali per allevamento e ricovero animali)</i>	PAG 33
<i>Articolo 69 (impianti per lavorazioni insalubri)</i>	
<b>TITOLO III – lottizzazione di aree a scopo edificatorio</b>	
<b>CAPO I Domanda, convenzione, autorizzazione ed esecuzione</b>	
<i>Articolo 70 (domanda di lottizzazione e documenti a corredo ella stessa)</i>	
<i>Articolo 71 (proposta di convenzione)</i>	PAG 34
<i>Articolo 72 (oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria)</i>	
<i>Articolo 73 (procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)</i>	PAG 35
<i>Articolo 74 (validità dell'autorizzazione per la lottizzazione)</i>	
<i>Articolo 75 (opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi)</i>	
<i>Articolo 76 (penalità per inadempienza da parte del lottizzante)</i>	
<i>Articolo 77 (svincolo della cauzione a garanzia opere di urbanizzazione)</i>	PAG 36
<i>Articolo 78 (concessione edilizia nella lottizzazione)</i>	
<b>CAPO II Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione</b>	
<i>Articolo 79 (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)</i>	
<b>TITOLO IV – disposizioni finali e transitorie</b>	
<b>CAPO I Disposizioni finali</b>	
<i>Articolo 80 (deroghe)</i>	
<i>Articolo 81 (adeguamento delle costruzioni preesistenti)</i>	PAG 37
<i>Articolo 82 (controlli e repressione abusi)</i>	
<i>Articolo 83 (sanzioni)</i>	
<i>Articolo 84 (entrata in vigore del regolamento)</i>	
<b>CAPO II Disposizioni transitorie</b>	
<i>Articolo 85 (opere già autorizzate)</i>	
<i>Articolo 86 (occupazione suolo pubblico)</i>	PAG 38
<i>Articolo 87 (depositi di materiale nelle zone residenziali)</i>	

*Articolo 88 (canne fumarie)*

*Articolo 89 (antenne radio e tv)*

*Articolo 90 (autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc..)*

*Articolo 90 bis (eliminazione delle barriere architettoniche)*

*Articolo 90 ter (norma transitoria)*

PAG 39

---

## TITOLO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO 1^ OGGETTO DEL REGOLAMENTO

##### Art. 1

(Oggetto del regolamento)

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente regolamento, dalla legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n.765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

#### CAPO II^ - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ESAME DEI PROGETTI - P A R E R I

##### Art. 2

(opere soggette a concessione edilizia)

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove, costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco, e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) - costruzione, ampliamento, riduzione, demolizione di fabbricati;
- b) - costruzione modifica, demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- c)- opere di restauro o risanamento conservativo (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, illuminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ovvero quelle opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso);
- d) opere di ristrutturazione edilizia (ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, illuminazione modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, ovvero quell'insieme sistematico di opere rivolte a trasformare in tutto o in parte gli organismi edilizi);
- e) - scavi rinterri e modifiche del suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, predisposizioni di aree per lo sfruttamento dei giacimenti, di cave e torbiere;
- f) opere di urbanizzazione primaria (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);
- g) opere di urbanizzazione secondaria (asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere delegazioni comunali impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere);
- h) collocamento, rimozione e modifica di monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e Simili;

- i) realizzazione di costruzioni annesse all'attività di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte o case mobili.

### *Art. 3*

(opere non soggette a concessione edilizia ma ad autorizzazione)

Le seguenti opere sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori:

- a) - le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni., comunque, devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31, comma 2°, della legge urbanistica vigente;
- b) - le opere da eseguirsi da parte del Comune, per le quali, tuttavia, si richiede il parere preventivo tecnico e di qualità della Commissione Edilizia;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della Strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazione dei fabbricati secondo quanto stabilito dall'art. 9 della legge 28.8.1977 n.10 e dall'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n.457 e comunque, non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089.

### *Art. 3 bis*

(opere non soggette ad autorizzazione)

Non è richiesta l'autorizzazione per eseguire i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) - demolizione e ricostruzione parziali o totali, di pavimenti interni;
- b) - demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti, intonaci interni e loro coloriture che non comportino variazione alcuna alle disposizioni e destinazioni dei locali;
- c) - rifacimento o sostituzione infissi interni ed esterni e per questi ultimi purché resti invariato l'aspetto architettonico;
- d) - spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- e) - impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

### *Art. 3 ter.*

(lavori eseguibili d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 6 giorni la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli.

*Art. 4*  
(Progettisti e Costruttori)

La progettazione di fabbricati o di infrastrutture ed attrezzature deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti negli, Albi professionali. Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

*Art. 5*  
(Domanda di Concessione o di autorizzazione edilizia e, allegati a corredo della stessa)

La domanda di concessione o di autorizzazione, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Quando trattasi di lottizzazione di terreni, la domanda, dovrà, essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati e dovrà essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare.

Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri o da Architetti iscritti ai relativi albi professionali è composto, dagli elaborati di cui all'art. 70 del presente regolamento.

- ove la concessione o autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista;

- se il richiedente non è il proprietario dell'area edificatoria la domanda deve contenere, oltre alle generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area;

- per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione o autorizzazione deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la rappresentanza.

La domanda deve essere corredata da:

1) esposizione di dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;

a richiesta motivata della Commissione Edilizia, il proprietario dovrà presentare una relazione geo - gnostica debitamente firmata da tecnico competente. Questa relazione sarà, comunque, obbligatoria per edifici che superino n.4 piani.

2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500, con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4) documentazione fotografica dello stato di fatto, con indicazione, in planimetria, dei punti di vista;

5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentati: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazione, giardini, alberature di alto e medio fusto etc. ), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere, al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante sia esso pubblico che privato;

6) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante; di tutti i piani purché non identici e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture ( con distinzione delle parti apribili e fisse);
- ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, etc...);
- della pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante), nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametro delle condotte, etc... );
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari etc... ;
- tavole esecutive relative agli impianti tecnici (illuminotecnici, termici, igienici).

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in rapporto 1:200, corredate da piante delle cellule tipo nel rapporto 1:50.

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

7) disegni quotati; normalmente in rapporto 1:100, di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti interne ed esterne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera (minimo due nelle dimensioni principali e, comunque, contenenti, al completo, scale, ascensori, montacarichi, accessi);

8) disegni, con indicazione dei materiali impiegati, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altro fabbricato, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;

9) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse- edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini etc.. - delle quali anche accurati disegni non

chiariscono il rapporto con l'ambiente esterno- pubblico o privato - e le caratteristiche funzionali;

10) rilievo, quotato in scala minima di 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

11) disegni, in scala minima 1:100, indicanti: senza campitura, le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono sostituire, con campitura nera le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6 devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle sostituite, con campitura nera quelle nuove.

I disegni di alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

12) relazione illustrativa;

13) atto di vincolo, per riunioni condominiali, di locale adeguato, per fabbricato al di sopra di dieci appartamenti;

14) il rilascio di singole concessioni o autorizzazioni; è possibile:

a) - nei singoli lotti di una lottizzazione definitivamente approvata e sarà sottoposta agli articoli della relativa convenzione.

b) - nei singoli lotti di un piano particolareggiato o di un piano per l'edilizia economico - popolare e sarà sottoposta ai relativi articoli.

c) - in lotti interclusi (quelli confinanti, su almeno tre lati, con lotti già edificati o, su due lati, con lotti già edificati e su un lato con una strada prevista dal P.R.G.).

d) e in zone agricole.

Per opere, la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie tre copie; per opere, la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie, almeno, quattro copie.

### **Art. 5 Bis**

#### **Prestazione energetica degli edifici: adempimenti e documentazione tecnica per ottenere il titolo abilitativo**

**I requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti si applicano alla progettazione e realizzazione di:**

- 1. edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati;**
- 2. nuovi impianti installati in edifici esistenti;**
- 3. opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti;**

**Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è prevista l'applicazione graduale dei requisiti minimi prestazionali secondo la modalità di cui all'art. 3 comma 2 del D.L.gs n. 192/2005 e s.m.i.**

**Sono esclusi dall'applicazione:**

- a. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;**
- b. i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**
- c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;**

- d. impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale, ed in particolare il fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinato, fino all'entrata in vigore dei decreti attuativi di cui all'articolo 4 comma 1 del D.L.gs n. 192/2005 e s.m.i. , dalla legge n.10/91 come modificata dal suddetto decreto.

Al momento della presentazione dell'istanza, e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo, deve essere prodotta da parte del progettista una relazione tecnica, comprensiva dei necessari allegati tecnici contenente i calcoli e le verifiche previste dall'allegato I art. 11, comma 15, del D.Lgs n. 311/06 che certifichi la rispondenza degli edifici e relativi impianti termici da realizzare alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia.

Nel caso di interventi che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici e fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, *qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso*, è sufficiente una *comunicazione preventiva al Comune* in quanto i suddetti interventi sono considerati di manutenzione ordinaria e pertanto non soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività.

E' obbligatoria la *certificazione energetica dell'edificio*, così come prevista dall'art. 6 e redatta secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del decreto legislativo n° 192/2005.

Fino all'entrata in vigore delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, "*l'attestato di certificazione energetica*" è sostituito a tutti gli effetti "*dall'attestato di qualificazione energetica*" rilasciato ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L.gs n. 192/2005 e s.m.i.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

## **Art. 6**

(procedura per la presentazione della domanda)

La domanda di concessione o autorizzazione edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente articolo 5, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati, nella domanda, rilascia, al nominativo del richiedente, apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

### **Art. 7**

(procedura per l'esame dei progetti e pareri)

Le domande di concessione e autorizzazione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Un primo parere può essere concesso, dalla Commissione Edilizia, anche senza i seguenti elaborati: impianti tecnici, calcolo C.A., esame geo-gnostico.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero di ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti od elaborati.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente Regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano - altimetriche, allineamenti, distanze, etc... ), per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature, od altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione o autorizzazione;
- della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali legge o regolamentazioni comunali, provinciali o statali e regionali, devono essere, preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

## **CAPO III<sup>A</sup> COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO**

### **Art. 8**

**(Commissione edilizia - Composizione)  
SOPPRESSO**

### **Art. 9**

**(Compiti della Commissione Edilizia)  
SOPPRESSO**

### **Art. 10**

**(Adunanze della Commissione Edilizia)  
SOPPRESSO**

### **Articolo 10. bis**

**(Commissione Edilizia comunale)**

**L'accertamento della natura delle opere, oggetto di istanza per ottenere il titolo abilitativo, e l'espressione del relativo parere di legittimità è competenza dello Ufficio Tecnico comunale.**

- **Attribuzioni e compiti della Commissione:** La Commissione Edilizia comunale (C.E.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica. Esprime pareri motivati, in ordine alla qualità e alla validità architettonica dei progetti e al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale. In particolare il parere non obbligatorio né vincolante della Commissione Edilizia, richiesto dal Responsabile del Procedimento, è previsto solo in casi significativi quali ad esempio:
  - varianti del PRG;
  - strumenti urbanistici attuativi;
  - provvedimenti relativi alle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale subdelegate ai Comuni da parte della Regione (ai sensi della L.R. 59/95). In tale caso il titolo abilitativo è rilasciato previo parere conforme della C.E. reso, nella specifica circostanza, con la presenza obbligatoria del componente esperto in materia paesaggistico – ambientale;
  - Ipotesi progettuali, eventualmente presentate da privati, se riguardano opere di particolare importanza;
  - Piani di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 7, della LR n. 8/2003.

Il parere della C.E. può essere richiesto in qualsiasi altro caso in cui il Sindaco o il Consiglio Comunale, nell'ambito delle rispettive competenze, lo ritengano opportuno. In particolare sulle opere pubbliche significative eseguite dal Comune.

- **Formazione: composizione e nomina:** La C.E. è composta da esperti designati dalla Giunta comunale, su indicazione degli Ordini Professionali di appartenenza, con specifica competenza in materia urbanistico - edilizia. In particolare:
  - un architetto/urbanista *esperto in materia paesaggistico - ambientale* con anzianità di iscrizione all'Albo professionale pari almeno a cinque anni;
  - un ingegnere esperto in impiantistica e ambiente;
  - un geologo;
  - un geometra
  - un agronomo forestale quale tecnico competente per il parere da esprimere in merito agli interventi in zona agricola che necessitano del "Piano di utilizzazione aziendale" ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 17 marzo 2003, n. 8;

I Commissari prestano la loro opera a titolo gratuito. Ai commissari che risiedono al di fuori del territorio comunale è tuttavia riconosciuto il rimborso delle spese di mobilità.

#### - **Funzionamento**

I componenti la Commissione designano, al loro interno, un Presidente. Le funzioni di segreteria della Commissione sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione Comunale incaricati dal Responsabile del Procedimento. I progettisti possono chiedere di essere sentiti dalla Commissione per illustrare opere particolarmente importanti e complesse. La Commissione edilizia si riunisce nella residenza comunale ogni qual volta venga richiesto il suo parere dal Responsabile del Procedimento ed è convocata dal Presidente con invito scritto.

**Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno 3 dei componenti. I pareri di cui alle funzioni sub - delegate ai sensi della L.R. 59/95 sono validi solo se espressi in presenza del commissario esperto in materia paesaggistico – ambientale.**

**I progetti sono esaminati dalla Commissione a seguito della loro istruzione ad opera dall'Ufficio Tecnico comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie e a quelle del presente regolamento.**

**I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti**

**Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente mediante la redazione di un verbale della seduta nel quale sono indicati:**

- **il numero e il nominativo dei commissari presenti in ogni fase dell'adunanza;**
- **la presenza dei progettisti eventualmente invitati a illustrare i progetti all'ordine del giorno e, per ciascun argomento discusso:**
  - **parere espresso;**
  - **eventuali richieste di prescrizioni e/o raccomandazioni;**
  - **numero dei voti favorevoli e di quelli contrari con relativi pareri e motivazioni nel caso di disparità di giudizio;**
  - **eventuali dichiarazioni di voto, qualora richieste dai commissari.**

**Il verbale della Commissione è firmato dal Presidente e dal Segretario e dato in visione ai Commissari.**

**I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai lavori, sia nella fase di discussione che in quella decisionale, quando risultino interessati al progetto o allo argomento in esame in qualità di:**

- **committenti o progettisti;**
- **proprietari dell'area o di area confinante, o nel caso risultino interessati il coniuge, i parenti sino al quarto grado, gli affini sino al secondo grado.**

#### *Art. 11*

(Determinazione del Sindaco sulla domanda)

Il rilascio della singola concessione o autorizzazione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia nell'ambito dei singoli lotti, forniti di urbanizzazione primaria, è subordinato al versamento, nelle casse comunali, di una adeguata somma per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia nell'ambito dei singoli lotti non forniti di completa urbanizzazione primaria è subordinato all'impegno del richiedente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti ed al versamento, nelle casse comunali, di adeguata somma per la urbanizzazione secondaria.

La concessione o autorizzazione invece, non può essere legata alle opere di urbanizzazione, alle zone rurali, per costruzioni a servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione o autorizzazione è, altresì, subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- **ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;**
- **ricevuta dell'avvenuta denuncia, al Genio Civile, delle opere in cemento armato;**

La concessione o autorizzazione edilizia viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della Località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

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

La determinazione del Sindaco, sulla domanda di concessione o autorizzazione, deve essere notificata, all'interessato, non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi, richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto a ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può, comunque, dare inizio ai lavori.

Il Sindaco autorizza l'esecuzione dei progetti approvati condizionando, o non, i medesimi all'osservanza di speciali modalità mediante rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.

In particolare modo l'autorizzazione sarà condizionata alla dichiarazione che "sarà rispettata la normativa, di cui alla legge 30.4.1976 n.373, e del relativo regolamento di attuazione".

Alla concessione edilizia sarà allegata una copia- dei disegni di progetto debitamente vistati.

Una richiesta respinta potrà essere ripresentata solo nel caso di modifiche che ne giustificano un nuovo esame.

#### *Art. 12*

(Titolare della concessione o autorizzazione edilizia e variazione)

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

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione o autorizzazione possono chiedere la variazione della intestazione della concessione o autorizzazione ed il Sindaco, una volta accertata la legittimità della richiesta, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che, in conseguenza della variazione predetta, non si modificano in alcun modo, i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione o autorizzazione originaria.

#### *Art. 13*

(Caratteristiche e validità della concessione o autorizzazione edilizia)

Fatti salvi i casi previsti dall' art. 9 della legge 28.1.1977, n.10, per la concessione gratuita e quelli di cui all' art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è

subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area o a coloro che, pur non essendo proprietari dell'area, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

Le concessioni non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque iniziare entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche costruttive; ovvero, quando si tratti di opere-pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Concretano l'inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte effettivamente alla realizzazione della costruzione (Legge Regionale 28 maggio 1978, n.2 l).

La decadenza della concessione o autorizzazione si verifica:

Quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistenti all'atto dell'inizio della costruzione.

Quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella convenzione stessa.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità della concessione il Sindaco procede all'annullamento della stessa ed applica al concessionario le sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge n.10 innanzi citata, salvo i casi contemplati dal disposto dell'undicesimo e dodicesimo comma dell'articolo medesimo.

#### *Art. 14* (Varianti al progetto)

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti- che sono assoggettati alla procedura di approvazione, seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che, con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano, in alcun modo, i termini di validità e di decadenza, previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso, qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori, già previsti nel progetto originario stesso, equivale ad esplicita rinunzia alla variante stessa.

#### **CAPO IV<sup>A</sup> ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

##### **Art. 15**

(Inizio dei lavori. - Punti di linea e di livello - Attacchi fognature ed acquedotto)

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune, che siano fissati, sul posto, i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto, ad effettuare tali adempimenti.

Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

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

##### **Art. 16**

###### **Direttore dei lavori e costruttore**

Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare, al Sindaco, il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare, al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico, rispettivamente, loro affidato.

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

Il committente, titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.

##### **Art. 17**

###### **(Ordine di cantiere)**

Il cantiere, in zona abitata prospiciente o, comunque, visibile da spazi pubblici, deve essere cintato ed organizzato, e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore, che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione o autorizzazione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale.

#### *Art. 18*

(occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la presunta durata dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche ed al versamento per la messa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione, oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 ( novanta ) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito viene restituito per intero, od in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### *Art. 19*

(Visite di controllo: termini e modalità)

Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione, anche parziale, di edifici, è tenuto ad effettuare , per iscritto, al Sindaco comunicazione:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio, rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi, il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni, per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite, da parte dei servizi comunali, possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 (sette) giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 (venti) giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 (trenta) giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione o autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita. Per ogni visita si redige apposito verbale, in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da, parte dei servizi comunali, non esime il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore degli, stessi dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge di regolamento, come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.

#### *Art. 20*

(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamento archeologici ed artistici, durante i lavori di demolizione e, di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e pi te, in dipendenza dei lavori;

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e prevedere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, ed, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

## **CAPO V<sup>^</sup> - AUTORIZZAZIONI DI - ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

### *Art. 21*

(opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità)

Per gli edifici nuovi, o trasformati, destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali allo spettacolo e, comunque, al ricevimento ed alla permanenza di persone di derrate alimentari o di sostanze pericolose, ricovero di animali, etc...è necessaria la autorizzazione di abitabilità o di agibilità, prima che ne sia, in qualsiasi modo, iniziato l'uso.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto dell'avvenuta eliminazione delle così dette "Barriere architettoniche".

### *Art. 22*

(Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità)

Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo quando i lavori siano stati ultimati e ne sia effettuato i collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare di concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, debitamente avvertiti a mezzo di apposita comunicazione, possono essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, nonché la presenza, o meno, di cause di insalubrità.

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

**TITOLII**  
**PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO DIVERSE**  
**E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**  
**CAPO I<sup>^</sup> - ELEMENTI DI ABITABILITA'**

**Art. 23**

(Classificazione dei locali)

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A-1 Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A.2 - negozi di vendita sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici - tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratorio industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di garages non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definitive operazioni.

S.1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 - a)- scale che collegano più di due piani;

b)- corridoi e disimpegni comunicanti, quando superino i 12 mq. di superficie ed 8 metri di lunghezza;

c)-magazzini e depositi in genere;

d)-garages di solo posteggio;

e)- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) -lavanderie, stenditoi e legnaie;

S.3 a)- disimpegni inferiori a 10 mq.;

b)-ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c)-vani scala colleganti solo due piani;

d)-salette di macchine con funzionamento automatico,, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto o di gestione.

I locali, non espressamente elencati, vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia.

**Art. 24**

(Caratteristiche dei locali)

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8. Le dimensioni minime dei locali sono:

- lineari planimetriche ml. 2,10

- superficiali mq. 9 ( con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30); cubiche me. 27.

L'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione è, di norma, fissata in m. 3,00. E' consentita una riduzione di tale altezza ad un minimo di m.2,70, per gli ambienti abitativi, ed a m.2,40 per i vani accessori, in conformità di quanto Prescritto dall'art.43 della legge 5.8.1978, n.457.

La riduzione predetta non deve comunque comportare aumenti nelle densità abitative consentite dal piano regolatore, né delle superfici coperte derivanti dagli indici di utilizzazione delle aree previste nello stesso strumento urbanistico.

Per la Cat. A.2 deve essere pari ad almeno metri 3,50.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38 se per due persone. I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori di impianto o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suono aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Per gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello stato occorre assicurare la osservanza delle norme specifiche stabilite dalle leggi vigenti in materia.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore ad 1/12; in nessun - caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4. Comunque, per rapporti superiori ad 1/6 è obbligatorio il doppio vetro con irtercapedine.

Le dimensioni minime dipendono dalla articolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di metri 2,30, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,20. Cantine e garages, la cui altezza utile, sia superiore a ml. 2,50, sono considerati, l'osservanza di indici volumetrici posti dal P.R.G., di categoria A. I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat.A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso unità edilizia ( appartamento, complesso, uffici, albergo, etc ... ) con più servizi igienici, di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali di cui sono specificatamente attribuiti.

I locali di Cat. S.3 possono essere senza aria e luce diretta.

#### Art. 25 (Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere

dell'ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A. ed S..

Alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione o autorizzazione, deve essere, invece, presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto da effettuare dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione, che devono aerare soltanto locali di Cat. S., aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano, almeno, una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio o previa verifica, in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

#### Art. 26 (Soffitti inclinati)

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2,00 per i locali di Cat. A.

#### Art. 27 (Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A.1, A.2 ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di Cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 ed A.2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1,10 dalla superficie complessiva del piano superiore od inferiore.

#### Art. 28 (Piani seminterrati)

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di Cat.A.2., purché:

l'altezza netta sia non inferiore a metri 2,80, la quota del soffitto sia in media metri 1,40 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota massima, piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica e, sotto particolari condizioni, da stabilire caso per caso.

#### Art. 29 (Sottotetti)

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i metri 2,00, lucernai di illuminazione di

superficie maggiore di mq.0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai Metri 2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a metri 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vano comando ascensori, lavanderia e stenditoi) la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

## **CAPO II<sup>A</sup> PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DISTANZE TRA I FABBRICATI**

### Art. 30

(Parametri urbanistico ed edilizi)

- **Indice di fabbricabilità Territoriale.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, appresso definito, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

Attrezzature - Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari previsti.

- Destinazioni d'uso. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Indice di fabbricabilità fondiaria . E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse la sedi viarie anche, se private o da cedere al Comune.

- Superficie territoriale. Per superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare e destinate comprese nel suo perimetro ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le superfici fondiarie.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze di interesse urbano esistente perimetralmente all'area, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

- Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

- Densità di popolazione territoriale

E' il rapporto (ab/ha) tra il numero degli abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

- Densità di popolazione fondiaria

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata all'insediamento.

- Distacco dal filo stradale:

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve, comunque, essere inferiore a quella disposta dal D.I. n. 1404/1968, al fine di garantire la viabilità, gli adempimenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.5 della legge n.10/1977, e dall'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n.805/1971 la determinazione delle superfici per le opere di urbanizzazione è specificata come appresso indicato:

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria;

Comprende le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- d) opere di presa,, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- e) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- g) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- h) reti di impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle, lettere a - b - c.

- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartieri.

- volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefono, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

- Indice massimo di copertura e superficie copribile.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

SU= Superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale ed i vani accessori) fuori ed entro terra, ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento etc...), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

Sc = Superficie coperta. Area risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti, come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF = Altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

a) - media del marciapiede o del terreno;

b) - piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote:

a) - soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) - bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H= Altezza del fabbricato. Media delle altezze delle varie fronti.

V= Volume. La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

IVL = Indice di visuale libera. Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza delle fronti stesse.

Accessori. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

- Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

- Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree coperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) - Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

- b) - Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.
  - c) - Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
  - d) - Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
- Indice di piantumazione. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/HA) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

#### Art. 31

(Distanza tra i fabbricati e visuale libera)

Le distanze minime tra i fabbricati e tra fabbricati e confini nelle diverse zone del P.R.G., sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G. Per distanza minima si intende la distanza dalla proiezione verticale del corpo del fabbricato più sporgente inclusi balconi e con esclusione degli sporti di gronda. Per i balconi è concessa una ulteriore sporgenza pari al 10% delle distanze dal fabbricato al confine del lotto.

### **CAPO III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIO**

#### Art. 32

(Salubrità del terreno)

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno già servito come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia, comunque, potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno, sul quale si intende costruire, un edificio, è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere al sufficiente drenaggio.

In ogni caso, è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

#### Art. 33

(Isolamento dell'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. I locali di Cat.A.1 e S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno, o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno cm. 50 di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare cm. 30 sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine, come nel caso di cui al precedente art.29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali di categoria A.1 ed S.1, costruiti su vespaio, devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 34  
(Isolamento termico)

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat.A ed S.1, devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione  $IK = 1,4$ .

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza non inferiore a  $K = 1,4$ . Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con  $K = 2,2$ .

**Art. 34 bis.**  
(Fonti energetiche rinnovabili)

**1. Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione:**

**a) deve essere assicurata, mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, la copertura del 50% del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria;**

**b) deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare. La scelta della tipologia di fonte rinnovabile deve essere compatibile con la realizzabilità tecnica dell'intervento.**

**Per i fabbricati industriali commerciali e di servizio, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima, da fonti rinnovabili, è di 5 KW.**

**2. Caratteristiche degli impianti solari termici e fotovoltaici.** Dovranno essere adottate soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio, integrate nel progetto edilizio e posizionate secondo la migliore esposizione solare, quali coperture tecnologiche a captazione di energia solare, che accolgano ed integrino i collettori per la produzione di acqua calda sanitaria e i moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

In presenza di coperture inclinate, gli impianti devono essere posizionati in adiacenza alla falda (modo retrofit) o, preferibilmente, integrati in essa (modo strutturale).

In presenza di coperture piane i pannelli potranno essere installati secondo l'inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono essere posizionati, preferibilmente, all'interno degli edifici o alloggiati in apposito volume tecnico che formerà con i pannelli stessi e con l'insieme dei volumi tecnici una soluzione morfologicamente coerente dell'intero sistema di copertura (cosiddetta quinta facciata).

**Per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici al volume tecnico, di cui al successivo *art. 34.ter*, deve essere predisposto un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una conduttura di mandata e una di ritorno all'impianto solare termico, due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.**

**Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.**

**Qualora gli interventi riguardino edifici o zone sottoposti a particolare tutela deve essere verificata la loro compatibilità con i valori storici, morfologici e tipologici degli edifici.**

**L'osservanza prestazionale della presente norma, in ordine alla copertura del fabbisogno energetico deve essere garantita da una specifica relazione, da parte di un tecnico abilitato, da allegare alla documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo, che certifichi che il sistema adottato, sia per il tetto captante, che per gli impianti ad esso collegati, sia idoneo a soddisfare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico di cui al presente articolo.**

**Il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio è subordinato alla sussistenza degli impianti e alla loro idoneità ad assicurare il suddetto fabbisogno minimo, asseverata con la documentazione di cui all'art. 5 bis.**

**La destinazione del volume tecnico, collocato sul tetto captante o nel sottotetto, sarà verificata, in sede di agibilità, mediante sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico comunale o mediante la stessa asseverazione.**

#### **Art. 34 ter**

**(Contenimento dei consumi energetici Definizione del volume imponibile e sistemi solari passivi, deroga alle distanze minime)**

- 1. Nel caso di edifici di nuova costruzione al fine di favorire il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, sono esclusi dal computo per la determinazione del "volume imponibile" e del "rapporto di copertura", così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i. Il suddetto indice deve essere certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. Non è computata la sola parte eccedente i 30 cm e fino a un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici";**
- 2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e**

alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché delle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti;

3. Sono esclusi dal computo della determinazione di volumi, superfici, rapporto di copertura, a condizione che risultino necessari all'ottenimento di una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, i seguenti interventi:
  - vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto di altezza massima netta interna e altezza media rispettivamente inferiore o uguale a cm. 220 e a cm 200 in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari. In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).
  - componenti bioclimatici addossati o integrati all'edificio (serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare). Le serre con vincolo di destinazione e, comunque di dimensioni non superiori al 15% della superficie utile dell'unità abitativa, possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio purché rispettino le seguenti condizioni:
    - i. Sia dimostrata, mediante calcoli energetici, allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, mediante lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
    - ii. Siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;
    - iii. Abbiano una profondità non superiore a 1 m.;
    - iv. I locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
    - v. Siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
    - vi. Il progetto deve valutare il guadagno energetico inteso come differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
    - vii. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente ad eccezione della struttura di supporto.

Art. 35  
(Isolamento fonico)

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

1) - Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori ( ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc...) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione;

2) Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura - rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali, od uffici, devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 36  
(Cucine in nicchia)

In alloggi di superficie netta fino a mq.100, possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc.15, purchè aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc.25 (complessivamente mc.40) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione, indipendente, di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 37  
(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munti di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche, di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, distanti almeno 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni di acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria, con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere, le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno, mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nella fognatura o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 38  
(Servizi igienici)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di: WC, bidet, lavabo, doccia, o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratorio, etc..., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possano essere consentiti servizi devono igienici comuni a diverse unità, in numero proporziona gli utenti, e dotati di antilastrine con lavabi. In tal caso, detti servizi devono essere divisi per sesso. I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

#### Art. 39

(Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acqua)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma, in tal caso, deve risultare potabile all'analisi dei laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte, e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili, con pavimento posto ad altezza superiore ai ml ( salvo deroghe ), devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave), anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte, del Comune, il quale ha la facoltà di revocarla, in ogni tempo, in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

#### Art. 39 bis

**(Risparmio idrico: Sistemi di accumulo e riutilizzazione delle acque meteoriche)**

**Negli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, è obbligatorio:**

- 1. adottare dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici. I suddetti dispositivi comandabili manualmente devono consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. E' inoltre fatto obbligo di installare rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua.**
- 2. utilizzare le acque meteoriche, raccolte dalle coperture, ai fini dell'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.**

**Negli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata ad area pertinenziale o a verde condominiale superiore a 30 mq., dovrà essere realizzato, all'interno del lotto edificabile o nell'edificio, sfruttando spazi non diversamente utilizzabili, un sistema di accumulo e recupero delle acque piovane per: irrigazione, pulizia delle parti comuni e scarichi dei water.**

**La vasca per l'accumulo dell'acqua deve essere dimensionata tenendo conto dei seguenti parametri:**

- consumo annuo totale di acqua per irrigazione;**

- volume di pioggia captabile all'anno (superficie di raccolta della copertura, altezza annuale di pioggia, coefficiente di deflusso, ecc.);

tale da consentire il recupero di almeno il **70% delle acque meteoriche**

La vasca deve essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada e adeguato sistema di pompaggio, se necessario.

L' impianto idrico non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli o impedimenti tecnici documentati.

**Art. 39 ter**  
**(Permeabilità delle aree esterne)**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica interessati da interventi relativi alle aree pertinenziali esterne è obbligatorio l'impiego di pavimentazioni drenanti nella sistemazione delle superfici esterne dei lotti edificabili.. Pertanto le finiture e gli allestimenti dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze che sono destinati a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante l'utilizzazione di materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso.

**Art. 40**  
**(Camere oscure - Impianti Termici)**

Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti - macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno, ed una di evacuazione, così da assicurare, almeno, cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

**CAPO IV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

**Art. 41**  
**(Copertura)**

Gli edifici di altezza superiore a metri 13, di nuova costruzione, devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldie, magazzini di materiale combustibile, ecc .... devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti, inferiormente, da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

**Art.42**  
**(Pareti divisorie)**

Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 43  
(Scale ed ascensori)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite, soltanto, per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scale confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, deve essere non inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza, può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano. Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata, all'ultimo piano, di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore metri 14.

Art. 44  
(Canne fumarie)

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensori.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 45  
(Rinvio a leggi particolari)

Ascensori, montacarichi, e relativi vani corsa- impianti elettrici - impianti termici - garages - depositi di materiale infiammabile ed, inoltre, edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno alle regolamentazioni vigenti, con particolare riferimento alle seguenti norme:

- D.P.R. n. 187 del 1 marzo 1968;
- Norme C.E.I.;
- D.P.R. n. 547 del 27 aprile 1955;
- Tabella U.N.E.L.;

Art. 46  
(Decoro generale)

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono

essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

#### Art. 47

##### (Manutenzione)

Oltre alla ordinata esecuzione delle opere da parte di privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità, a spese dell'inadempiente.

#### Art. 48

##### (Tabelle stradali e numeri civici)

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, senza che i proprietario 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 che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 49

##### (indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici)

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati, o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino, nel caso che venissero distrutti, danneggiati, o rimossi, per fatti loro immutabili.

#### Art. 50

##### (Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate; fra le uscite pedonali di locali collettivi ( scuole, cinema " etc... ) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00,.,ml., misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano pari, almeno, a metri 3,50 di lunghezza.

#### Art. 51

##### (zoccolatura)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare, in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### Art. 52

##### (Elementi aggettanti)

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se, per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere, opportunamente, arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4.00 dal marciapiede rialzato, purché tali parti aggettanti non sporgano, su suolo pubblico, oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato. Nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima sullo stesso di dette parti aggettanti sarà di metri 4,50.

#### Art. 53

##### (Intercapedine)

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione, eventualmente aperte. Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art.29.

#### Art. 54

##### (Copertura)

Le coperture, ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone, collegati alla rete di fognatura.

#### Art. 55

##### (Recinzioni)

Le aree non edificate, fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o, comunque, disturbare la visibilità per la circolazione.

#### Art. 56

##### (Mostre - vetrine - insegne)

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e firme, in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

#### Art. 57

##### (Marciapiede e porticati)

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti o, comunque, di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze etc ... comunque accessibili, che prospettino due zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

#### Art. 58

##### (Zone verdi - parchi)

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto, in dette zone, deve essere autorizzata.

#### Art .59

##### (Depositi di materiali)

Depositi di materiali, alla rinfusa od accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici. sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco, e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

#### Art. 60

##### (Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta, dei rifiuti solidi urbani. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra,, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso o aerazione direttamente dall'esterno.

#### Art. 61

##### (Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per recapito della corrispondenza.

### CAP. V CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 62

##### (Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale o Comprensoriale, del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

#### Art. 63

##### (Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, etc.. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica dell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità. 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.

#### Art. 64

##### (Aree scoperte)

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature giochi etc...

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale, ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

#### Art. 65

##### (Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi. Spazi per parcheggi debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne o promiscuamente, od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano servite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggi, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

#### Art. 66

##### (Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetto alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

### **CAPO VI - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

#### Art. 67

##### (Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, e sottostanno, oltre che alle

norme previste nel presente Regolamento, anche a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### Art. 68

(Locali per allevamento e ricovero animali)

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità le disposizione del T.U. sulle leggi Sanitarie ed alle previsioni di P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, anche a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### Art. 69

(Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per lavorazioni insalubri, di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, anche a quelle previste nelle leggi particolari relative.

### **TITOLO III** **LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

#### **CAPO I - DOMANDA - CONVENZIONE** **AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE**

#### Art. 70

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo della stessa)

Il proprietario, che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, deve presentare, all'Ufficio Tecnico Comunale, apposita domanda, in carta da bollo, diretta al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire, alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici, in scala 1: 200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria ( strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas uso domestico, spazi di verde attrezzato ), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) - Norme di attuazione, contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi etc..;

- 8) - Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto;
- 9) - Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) - Planimetria, su base catastale, in scala 1:200, riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;
- 11) - Proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici, che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

#### Art. 71

##### (Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria ( art.4 legge 29.9.1964, n.847 ) e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria é per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione, la quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore a 10 ( dieci ) anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito, in numerario o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari ai 2/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno di eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria.

#### Art. 72

##### (Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria).

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di, aree, per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure, può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente agli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

### Art. 73

(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Urbanistica Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo, contemporaneamente, 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando, invece, la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone, all'approvazione del Consiglio Comunale, il progetto della lottizzazione stessa e lo schema di convenzione.

La convenzione, resa esecutiva ai sensi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola, in via amministrativa, al proprietario.

### Art. 74

(Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

### Art. 75

(opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzione, controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati, così come previsto all'art.2 del presente Regolamento.

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

### Art. 76

(Penalità per inadempienze da parte del lottizzante)

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorate di congrua percentuale per interessi.

#### Art. 77

(Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco, e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione verrà svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### Art. 78

(Concessioni edilizie nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo 1° del presente Regolamento.

### **CAPO I - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

#### Art. 79

(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato, in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietario intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, o lo presentino incompleto, senza gli elaborati indicati nell'art.70 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni, difformi alle norme del P.R.G.

### **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO I DISPOSIZIONI FINALI**

#### Art. 80

(Deroghe)

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, e dalle norme di attuazione del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Tale facoltà

può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi, ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n.1357. In tal caso, il termine di 60 (sessanta) giorni, previsto dall'art. 11 del presente Regolamento è prorogato del tempo necessario occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

#### Art. 81

(Adeguamento delle costruzioni -preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche.

#### Art. 82

(Controlli e repressioni abusi)

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici, agli effetti dell'art.29 della Legge Urbanistica summenzionata.

#### Art. 83

(Sanzioni)

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio verranno applicate ai termini degli artt. 107 e seguenti del T.U. Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n.383. La inosservanza alle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e salvo quanto stabilito dalle leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, dall'art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, sostituito dall'art.13 della legge 6 agosto 1967, n.765.

#### Art. 84

(Entrata in vigore del regolamento)

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione e dopo la prescritta pubblicazione di 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

### ***CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE***

#### Art. 85

(Opere già autorizzate)

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione o

autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

#### Art. 86

(occupazione di suolo pubblico)

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed, eventualmente, revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

#### Art. 87

(Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati od alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### Art. 88

(Canne fumarie)

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte, o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici, devono essere sostituite con canne regolamentari (od abolite, se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### Art. 89

(Antenne Radio e TV)

Negli edifici esistenti, sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisioni, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### Art. 90

(Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, etc.)

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti, indicati al precedente art.67, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

#### Art. 90 bis

(Eliminazione delle barriere architettoniche)

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge 30/3/1971, n.118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27/4/1978 n.384, nonché dalle leggi regionali n.62/74 e n.72/75 art.4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici e d'interesse pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "BARRIERE ARCHITETTONICHE".

Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici o d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde

attrezzato, parcheggi, etc..) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane o a quelle handicappate? Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n.4809 del 19/6/1968 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", nonché nelle circolari regionali n.3907/LL/PP e n.5844/URB. del 15.12.1977.

**Art. 90 ter  
(Norma transitoria)**

**Le variazioni e integrazioni apportate al regolamento edilizio vigente dal presente provvedimento sostituiscono ogni altra regolamentazione comunale in materia ed entrano in vigore decorsi i termini di pubblicazione della delibera di adozione definitiva a seguito della verifica di compatibilità da parte della Provincia di Roma ai sensi dell'art. 71, comma 3 della L.R. 38/99, fatte salve le disposizioni ad efficacia immediata contenute nella normativa regionale e nazionale. Sono esclusi dalle prescrizioni contenute nelle norme variate e/o integrate col presente provvedimento i titoli abilitativi rilasciati alla data della loro entrata in vigore, sempre fatte salve le disposizioni ad efficacia immediata contenute nella normativa regionale e nazionale.;**

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^