



CITTÀ DI BIELLA

*** **

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNATO CON

VARIANTE 2007

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2007

Publicato all'Albo Pretorio del Comune dal 14.2.2007 al 28.2.2007

Ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 1.3.2007 al 15.3.2007

Publicato per estratto sul B.U.R. n° 9 del 1 marzo 2007

Inviato alla Regionale del Piemonte il 14.3.2007

ENTRATO IN VIGORE IL

1 marzo 2007



Il testo originale del regolamento edilizio è stato

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 22 marzo 2004

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 24.3.2004 al 7.4.2004

Ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 8.4.2004 al 22.4.2004

Pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 14 del 8 aprile 2004

Inviato alla Regionale del Piemonte il 19.4.2004

E' ENTRATO IN VIGORE IL
8 aprile 2004



SOMMARIO

**** § ****

PARTE I - NORME PROCEDIMENTALI	1
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI - DEFINIZIONI	1
1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
2 - DEROGHE	1
3 - MODELLI	1
4 - CERTIFICATO URBANISTICO C.U.	2
5 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA C.D.U.	2
6 - CANTINA	2
7 - FABBRICATO INTERRATO	3
8 - SOTTOTETTO	3
9 - SOPPALCO	3
10 - BASSO FABBRICATO	4
TITOLO II COMMISSIONE EDILIZIA	5
11 - COMPOSIZIONE	5
12 - COMPETENZE	5
13 - FUNZIONAMENTO	6
TITOLO III PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI	7
14 - INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO	7
15 - INTERVENTI LIBERI	7
16 - PARERI PREVENTIVI	8
17 - REALIZZAZIONE DI OPERE URGENTI	8
18 - DOCUMENTI RICHIESTI PER LE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	8
19 - DOCUMENTI RICHIESTI PER D.I.A	10
20 - TINTEGGIATURA DI EDIFICI	10
21 - INSTALLAZIONE DI INSEGNE	11
22 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSTALLAZIONE DI TENDE	12
23 - INSTALLAZIONE DI TARGHE	12
24 - PROROGHE E RINNOVI DEI PERMESSI	13
TITOLO IV NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE	13
25 - ADEMPIMENTI PRECEDENTI L'INIZIO LAVORI	13
26 - REQUISITI DEL DIRETTORE LAVORI	14
27 - ESPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE	14
28 - CONSERVAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	14
29 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	15
30 - ADEMPIMENTI NEL CORSO DEI LAVORI	15
31 - RINUNCIA O SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE LAVORI	16
32 - OBBLIGO DI COMUNICAZIONE E RELAZIONE DI FINE LAVORI	16
33 - CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI	16
TITOLO V PRESCRIZIONI PER I CANTIERI	17
34 - CAUTELE DA OSSERVARSI NELLA CONDUZIONE DEI CANTIERI	17
35 - OBBLIGO DI CHIUSURA DEI CANTIERI	18
36 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	18
37 - LAVORI DI SCAVO	19
38 - CAUTELE DA SEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE	19
39 - TRASPORTO DEI MATERIALI PROVENIENTI DA DEMOLIZIONI, SCAVI, ECC.	20



TITOLO VI	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	21
40	- ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE HF	21
41	- ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE H	22
42	- NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE NP	22
43	- DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI D , DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE DC , DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE DS	22
44	- SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE SC	23
45	- SUPERFICIE DI OCCUPAZIONE SO	23
46	- SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE SUL	23
47	- SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE SUN	24
48	- VOLUME DELLA COSTRUZIONE V	24
49	- SUPERFICIE FONDIARIA SF	24
50	- SUPERFICIE TERRITORIALE ST	24
51	- RAPPORTO DI COPERTURA - RC	24
52	- RAPPORTO DI OCCUPAZIONE - RO	25
53	- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - UF	25
54	- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - UT	25
55	- INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA - IF	25
56	- INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE - IT	25
57	- SUPERFICIE PER IL PARCHEGGIO PRIVATO DEGLI AUTOVEICOLI - PPR	25
58	- SUPERFICIE PER IL VERDE PRIVATO - SVP	26
TITOLO VII	PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI – DISTACCHI E DISTANZE	26
59	- DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI	26
60	- DISTANZE DI MANUFATTI DAI CONFINI	27
61	- DISTACCHI TRA FABBRICATI	27
62	- DISTANZE PER BALCONI E TERRAZZI	28
63	- DISTANZE PER EDIFICI E MANUFATTI PARTICOLARI	28
64	- REQUISITI IGIENICI DEI LOCALI E DELLE COSTRUZIONI	28
65	- OBBLIGO DI PARCHEGGI PER BICICLETTE	29
66	- REQUISITI ENERGETICI DEGLI EDIFICI	29
67	- OBBLIGO DI INSTALLARE PANNELLI FOTOVOLTAICI	29
TITOLO VIII	ACCESSI - STRADE PRIVATE - RECINZIONI	30
68	- REQUISITI DELLE STRADE PRIVATE	30
69	- CARATTERISTICHE DEGLI ACCESSI CARRAI	30
70	- CARATTERISTICHE DELLE RECINZIONI	31
TITOLO IX	PRESCRIZIONI EDILIZIE E URBANISTICHE PER GLI AMBITI URBANI	31
71	- MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI	31
72	- PORTICI	32
73	- INTERCAPEDINI SU SUOLO PUBBLICO	32
74	- ESTETICA DEGLI EDIFICI	33
75	- REQUISITI COMPOSITIVI DEGLI ABBAINI	33
76	- OMOGENEITÀ DEI FRONTI DEI FABBRICATI	34
77	- SISTEMAZIONI DI GIARDINI E AREE VERDI	34
78	- TINTEGGIATURA DELLE COSTRUZIONI	34
79	- ANTENNE ED APPARATI PER LE RICEZIONI RADIOTELEVISIVE	35
80	- TENDE SU SUOLO PUBBLICO	35
81	- TARGHE	36
82	- INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE	36
83	- INSEGNE	37
84	- SPORTI	37
85	- PENSILINE	37
86	- SERVITÙ PUBBLICHE SUGLI EDIFICI	38



87	- OBBLIGHI DI MANUTENZIONE	38
PARTE III - VIGILANZA E SANZIONI		39
<hr/>		
TITOLO X	VIGILANZA E SANZIONI	39
88	- VIGILANZA E COERCIZIONE	39
89	- VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI	39
90	- SANZIONI	40

- ALLEGATI -

MODELLI

1. Richiesta di visione di pratica edilizia e di estrazione di copia informale
2. Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria
3. Comunicazione di tinteggiatura di fabbricato
4. Comunicazione di installazione di targa
5. Relazione illustrativa del progetto municipale
6. Delega a soggetto terzo a presentare istanza per il permesso di costruire
7. Permesso di costruire
8. Atto di impegno ex art. 5, comma 6° della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999
9. Atto d'impegno per interventi edificatori nelle zone agricole
10. Comunicazione di inizio dei lavori
11. Comunicazione di ultimazione dei lavori
12. Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta del certificato di agibilità
13. Decreto di agibilità
14. Certificato urbanistico (C.U.)
15. Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

CATALOGO DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI - Parte I
Architettura con elementi in cotto al Piazza di Biella

CATALOGO DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI – Parte II
Case con loggiato

.....

NOTA I riferimenti alle leggi richiamate nel testo del Regolamento si intendono modificati dalla successiva entrata in vigore di nuove disposizioni di legge per le materie trattate.

Gli allegati sono consultabili presso gli uffici comunali di via Tripoli 48, piano 4°.



PARTE I - NORME PROCEDIMENTALI

Titolo I

Disposizioni generali - Definizioni

1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo"), disciplina:

- a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
- c) gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere
- d) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
- e) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- f) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- g) i requisiti prestazionali per il decoro del prodotto edilizio e dell'ambiente urbano e per l'inserimento ambientale,
- h) la vigilanza e le sanzioni.

Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti

2 - Deroghe

L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

– (articolo 14 del Testo Unico in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e, per quanto ancora in vigore, circolare P.G.R. 30 dicembre 1991, n. 21/URE, pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 8 gennaio 1992).

3 - Modelli

La Giunta Comunale approva con proprio provvedimento gli aggiornamenti, le correzioni, le sostituzioni, le integrazioni e le eliminazioni dei modelli e dei fac-simili allegati al presente regolamento, che risultino utili o necessarie per adeguarli all'introduzione di nuove norme, per la migliore applicazione del presente regolamento o per semplificare i rapporti con i cittadini.



4 - Certificato urbanistico C.U.

La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

5 - Certificato di destinazione urbanistica C.D.U.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) deve essere formulata per iscritto, deve indicare le generalità del richiedente, deve riportare i dati catastali (foglio e numero della mappa terreni) e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

6 - Cantina

Si definiscono cantine, agli effetti del presente regolamento, i locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati, destinati alla conservazione del vino, a magazzino o a deposito.

I locali con le destinazioni di cui al comma precedente, non interamente interrati possono definirsi cantine solamente a condizione che non emergano dal suolo per più di m 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee



di spiccato perimetrali (definite ex art. 40, comma 5), oppure che abbiano altezza interna non superiore a m 2,2.

7 - Fabbricato interrato

Si definiscono interrati i fabbricati aventi estradosso della copertura posto a livello non superiore a quello del terreno naturale o sistemato, se più basso.

8 - Sottotetto

Agli effetti del presente regolamento, si definisce **agibile** il sottotetto che dispone in tutto od in parte dell'altezza media prescritta dal Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica per i locali di servizio delle abitazioni e che sia o possa essere reso accessibile.¹

Per **perimetro** del sottotetto ,agli effetti dell'art. 46 del presente Regolamento, si intende la linea che racchiude la porzione di sottotetto avente altezza minima² non inferiore a m 1,60.

Si definisce **praticabile** il sottotetto che, pur non avendo i requisiti di altezza di cui al primo comma, è dotato di collegamento fisso con la scala dell'edificio o con altri locali.

I sottotetti praticabili dovranno essere privi di qualsiasi impianto di riscaldamento, dovranno essere separati fisicamente dai locali abitabili, gli elementi di separazione (porte, pareti e soffitti) dovranno essere dotati di isolamento termico a norma di legge.

9 - Soppalco

Per soppalco si intende una struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare ampiamente con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia.

Il soppalco può essere sovrapposto ad altro locale o aggettante all'interno del locale in cui si affaccia, in quest'ultimo caso l'altezza netta nella parte sottostante l'aggetto non deve essere inferiore a m 2,20, fermo restando che i locali chiusi sottostanti ad un soppalco devono disporre delle normali altezze regolamentari.

La destinazione del soppalco può essere di semplice deposito o di spazio abitativo..

Il soppalco ad uso abitativo non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia e l'altezza media per la parte soprastante non deve essere inferiore a m 2,20.

Il soppalco ad uso deposito non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia e l'altezza media per la parte soprastante non deve essere inferiore a m 2,00.

Per altezza media del soppalco si intende il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto ad esso sovrastante, e la superficie del soppalco.

¹ Per la definizione di locali di servizio si veda l'art. 76 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica

² Per la definizione di altezza minima si veda l'art. 77 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica



Per entrambi i tipi di soppalchi il rapporto tra il volume libero dell'ambiente e la somma delle superfici di pavimento (del locale principale e del soppalco) deve risultare non inferiore all'altezza media per i locali prescritta dal Regolamento di Igiene per i locali abitabili.

Sono fatte salve, ove più favorevoli, le disposizioni legislative in materia di recupero dei sottotetti; in ogni caso l'inserimento dei soppalchi non deve impedire o intralciare, neppure parzialmente, l'apertura delle superfici finestrate.

10 - Basso fabbricato

Si definiscono bassi fabbricati le costruzioni adibite al ricovero di attrezzi o di autoveicoli (con esclusione di tutte le costruzioni adibite a ricovero di animali, ad attività di lavorazione, o ad altra destinazione che comporti la permanenza di persone), edificate in tutto od in parte fuori terra, aventi:

un'altezza massima interna non superiore a m 3,

un'emergenza massima di m 3 misurata all'estradosso del punto più alto della copertura dal piano del suolo più basso,

se costruite sul confine di proprietà, un'emergenza massima sulla linea di confine dal suolo più basso di m 2,5.



Titolo II

Commissione edilizia

11 - Composizione

La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune; è presieduta dal Dirigente del Settore Programmazione Territoriale o da altro dirigente o funzionario da lui delegato ed è composta da dodici membri nominati dal Consiglio Comunale e precisamente da:

- tre ingegneri liberi professionisti, esercenti a Biella;
- tre architetti liberi professionisti, esercenti a Biella di cui uno esperto in tutela e recupero di beni culturali e ambientali;
- un geometra libero professionista esercente a Biella;
- un perito industriale libero professionista esercente a Biella;
- un avvocato libero professionista esercente a Biella;
- un costruttore edile diplomato o laureato esercente a Biella;
- un geologo;
- uno studioso di storia e arte locale, di comprovata competenza in materia di tutela dei beni ambientali, a norma dell'art.14, comma 1^a della legge regionale 3.4.1989 n. 20.

I membri elettivi durano in carica quattro anni e sono rieleggibili soltanto dopo un biennio dalla cessazione dalla carica.

La Commissione viene rinnovata parzialmente ogni biennio; alla prima scadenza biennale i membri da sostituire vengono individuati mediante estrazione a sorte, alla scadenza successiva si procede alla sostituzione dei rimanenti e così alternativamente.

Per la scelta dei membri da eleggere in commissione il Consiglio Comunale può avvalersi di terne di nominativi suggerite dai rispettivi Ordini e Collegi, ma tali indicazioni non sono vincolanti.

I membri che senza giustificato motivo rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti, dimissionari o deceduti, durano in carica per il periodo durante il quale sarebbero rimasti in carica, i membri da essi sostituiti; tale periodo non conta ai fini della rieleggibilità di cui al secondo comma.

Le decisioni della Commissione vengono prese a maggioranza semplice.

I compiti di segreteria della Commissione saranno disimpegnati dall'Amministrazione Comunale, mediante proprio personale che deve assistere alle sedute.

12 - Competenze

La Commissione Edilizia è competente a dare parere:

- sulle questioni relative al Piano Regolatore, sulle varianti al Piano Regolatore sugli strumenti urbanistici esecutivi e loro varianti e in generale sui problemi e sui progetti che possono interessare l'urbanistica cittadina;
- sui progetti di massima per la richiesta di pareri preventivi;
- sui progetti dei nuovi fabbricati, su quelli di ampliamento, di trasformazione, di ricostruzione;



- sulla tinteggiatura e ornamento delle facciate di edifici esistenti aventi particolare valore storico o paesaggistico;
- su quanto può interessare l'edilizia e il decoro cittadino anche riguardo all'arte, all'archeologia e al paesaggio;
- su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritenga di doverle sottoporre;
- sulla concessione di eventuali deroghe previste dal presente Regolamento;
- sui progetti predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Il parere della Commissione Edilizia, è richiesto per i progetti relativi a:

- piani particolareggiati e piani esecutivi e loro varianti;
nuove costruzioni e ricostruzioni di fabbricati civili e industriali con esclusione dei fabbricati accessori;
- ampliamenti e ristrutturazioni che prevedano una sostanziale alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio o un incremento di superficie utile superiore al 25% dell'esistente;
- demolizioni, ristrutturazioni globali e modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici ricadenti nel centro storico, nei nuclei di antica formazione, nelle aree classificate di interesse paesistico e ambientale;
- concessioni di deroghe previste dalle norme vigenti;
- rilascio di autorizzazione ex art. 151 D.Lgs. 490/1999 Titolo 2° in materia delegata dalla regione ai comuni.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per le istanze di permesso di costruire per interventi diversi da quelli elencati al comma precedente e per i dinieghi a istanze in palese contrasto con la normativa edilizia o urbanistica.

E' in ogni caso fatta salva la facoltà dell'Ufficio di acquisire il parere della Commissione Edilizia per tutte le pratiche che presentano problematiche complesse e particolari per le quali ritiene necessario un approfondimento.

13 - Funzionamento

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese e ogniqualvolta il Dirigente o il Funzionario da lui delegato lo credano opportuno.

Per la validità dell'adunanza della Commissione è necessaria la presenza di almeno sei membri con diritto di voto, oltre il Presidente.

Quando la Commissione debba trattare qualche argomento nel quale si trovi comunque interessato qualcuno dei suoi membri, questi non può assistere alla discussione ed alla emissione del parere relativo all'argomento.

Il parere della Commissione è consultivo e non ha carattere vincolante per l'Amministrazione; esso non costituisce presunzione di rilascio od approvazione del titolo autorizzativo.

I pareri espressi dalla Commissione sono riportati nel libro dei verbali delle sedute, il quale deve essere sottoscritto da tutti i membri presenti alla seduta.

La Commissione Edilizia può sentire le delucidazioni che il committente od il progettista hanno richiesto di esporre.



Titolo III

Procedimenti Autorizzativi

14 - Interventi soggetti a titolo abilitativo

L'esecuzione di interventi opere edilizie e di opere e installazioni riguardanti il decoro edilizio delle costruzioni, su tutto il territorio comunale, deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento e degli strumenti urbanistici comunali.

I titoli abilitativi richiesti per la realizzazione dei diversi interventi edilizi sono prescritti dalla legge, fatto salvo quanto precisato dall'articolo successivo.

Per titolo abilitativo si intendono il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività edilizia, altri analoghi atti eventualmente previsti dalla legge con funzioni equivalenti, i nulla osta rilasciati dal comune per interventi sottoposti alla sua vigilanza nonché le concessioni e autorizzazioni comunali dove risultino interessati i diritti patrimoniali dell'Ente.

Per gli interventi che comportino occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario.

15 - Interventi liberi

Fatto salvo il parere della competente Soprintendenza nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Legisl. 42/2004, non è richiesto titolo abilitativo per i seguenti lavori:

- a) rimozione e sostituzione parziale o totale dei pavimenti e dei rivestimenti interni;
- b) sostituzione parziale o totale dei serramenti interni;
- c) sostituzione dei serramenti esterni con altri dello stesso tipo aventi le stesse caratteristiche di struttura e colore purché l'edificio non sia ubicato nei centri storici, o non sia classificato di pregio o con valore documentario dal Piano Regolatore Generale;
- d) rimozione di pareti interne non portanti per aggregare o mettere in comunicazione vani appartenenti alla stessa unità immobiliare;
- e) impianti per servizi accessori come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sostituzione di apparecchi igienici e opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi e da altri regolamenti;
- f) apertura, chiusura o modifica di vani porta interni all'edificio;
- g) riparazione e rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- h) ripassatura dei manti di copertura con materiale uguale all'esistente;
- i) riparazione e sostituzione delle gronde e dei pluviali, impiegando i materiali prescritti dallo strumento urbanistico generale o dal presente regolamento;
- j) manutenzione dei frontalini, delle ringhiere e della pavimentazione di terrazzi e balconi;
- k) tinteggiature esterne per i casi non individuati dall'art. 18;
- l) delimitazioni delle proprietà eseguite esclusivamente con pali infissi direttamente nel terreno e fili metallici o rete, purché rispettino le disposizioni sulle distanze fissate dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici comunali;
- m) recinzioni provvisorie (su suolo privato) di cantieri relativi ad opere regolarmente autorizzate



- n) costruzione di alloggiamenti in muratura per contatori di gas, energia elettrica e simili purché rispettino le disposizioni sui distacchi fissate dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici comunali;
- o) costruzione di arredi fissi;
- p) installazione di arredi mobili su suolo privato;
- q) costruzioni provvisorie nell'ambito di cantieri regolarmente autorizzati.

Sussiste la necessità di titolo abilitativo nei casi di cui alla lettera c) del precedente comma quando i lavori si riferiscono a stabili ricadenti in aree classificate di interesse storico e ambientale dal PRG.

L'esenzione dalla richiesta di permesso e dalla presentazione di denuncia di inizio attività non esonera l'interessato dall'obbligo della preventiva comunicazione al Comune di inizio lavori.

16 - Pareri preventivi

Per opere di particolare importanza è consentito richiedere l'esame dei progetti di massima allo scopo di ottenere un parere preliminare per la redazione del progetto esecutivo da allegare all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

Detti progetti devono essere redatti da tecnici abilitati con le modalità prescritte dall'art. 18.

17 - Realizzazione di opere urgenti

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del permesso di costruire o prime del decorso del termine di operatività della denuncia di inizio attività, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza come pericolo di crollo ed altre simili evenienze.

In questi casi è però necessario che sia stato preventivamente depositato il progetto presso gli uffici comunali con i requisiti fissati dagli artt. 18 e 19 e deve essere fatta immediata denuncia di inizio lavori con nomina del relativo direttore.

Il committente risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dall'autorità comunale, tanto per le opere eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

18 - Documenti richiesti per le istanze di permesso di costruire

Le istanze di rilascio del permesso di costruire devono essere presentate in tre copie delle quali una in bollo.

Le istanze devono essere firmate da soggetto avente titolo sull'immobile.

I progetti devono essere firmati dal committente e dal progettista.

La documentazione progettuale deve essere prodotta in tre copie e deve essere costituita da:

- estratto di mappa catastale aggiornato comprendente almeno l'incrocio di due strade pubbliche, debitamente orientato, con la precisa ubicazione dell'opera progettata, di formato non inferiore a UNI/A4 per le zone urbane e non inferiore a UNI/A3 per le zone esterne all'abitato e per gli insediamenti sparsi;



- planimetria particolareggiata della proprietà preferibilmente in scala 1: 200, debitamente quotata altimetricamente e planimetricamente da rilievo, sulla quale devono essere indicate le distanze del fabbricato oggetto di intervento dai fabbricati esistenti di proprietà sia dei richiedenti che di terzi, dai confini di proprietà, dalle strade e spazi pubblici, dalle vie private e vicinali, dai tracciati stradali di Piano Regolatore; nella planimetria devono essere riportati, con indicazione della relativa altezza, tutti i fabbricati circostanti l'area d'intervento;
- piante, sezioni e prospetti in numero e in scala atti ad indicare in modo chiaro le opere da eseguirsi, con indicazione dei dati necessari a descrivere compiutamente l'intervento sia sotto l'aspetto quantitativo che sotto l'aspetto qualitativo;
- schema planimetrico illustrante le modalità di approvvigionamento idrico e le modalità di scarico delle acque reflue con indicazione del punto finale di scarico;
- dimostrazione dell'esistenza dei requisiti di areazione e illuminazione dei locali di nuova costruzione o soggetti a modificazioni;
- relazione illustrativa sul progetto e sui materiali che saranno impiegati nelle rifiniture esterne dell'edificio in conformità al modello allegato al presente regolamento;
- per gli interventi ricadenti nei centri storici, su aree o edifici sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/1999 Titoli 1° e 2°, o in ambiti comunque riconosciuti dal Piano Regolatore di interesse storico o ambientale, il progetto deve essere integrato da disegno di dettaglio dei serramenti (prospetti e sezioni esecutive), particolari esecutivi degli elementi architettonici relativi alla facciata, quali puntoni dei tetti, cornici, balconi, ringhiere, cancellate, zoccolature, camini;
- per gli interventi relativi ad immobili individuati dal piano regolatore di rilevante interesse per i loro caratteri storico-artistici (ai sensi dell'art. 24 comma 1^a della L.R. 56/77), per i quali è richiesto il parere della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali (art.49, comma 15^a della citata L.R.)devono essere prodotte 4 copie della documentazione progettuale di cui ai punti precedenti e 3copie di documentazione fotografica a colori che riproduca in modo completo e dettagliato l'immobile e l'area circostante.

Alle istanze devono essere allegati:

- numeri di codice fiscale di committenti e progettista;
- titolo di proprietà;
- documentazione fotografica a colori con fotogrammi di formato cm 10 x 15 per gli interventi che coinvolgono l'aspetto esterno degli edifici o comportano sistemazioni esterne e per tutti gli interventi ubicati in centro storico, in zone sottoposte a vincoli storico artistico o paesaggistico, o classificate dal Piano Regolatore di interesse ambientale;
- nulla osta preventivo del Comando Vigili del Fuoco per interventi soggetti a controllo di prevenzione incendi;
- progetto delle opere di urbanizzazione primarie eventualmente necessarie, ovvero indicazione precisa della esistenza delle stesse.
- computo metrico estimativo delle opere da eseguire (per edifici a destinazione direzionale e commerciale);
- conteggi illustranti la superficie edificabile del terreno, il volume/superficie costruibili, il volume/superficie di progetto, la verifica del rispetto degli indici fondiari di zona e degli altri parametri edilizi;
- domanda di allacciamento alla pubblica fognatura, ovvero istanza ai sensi della L.R. 13/90 per l'attivazione di scarichi non recapitanti in fognatura, ovvero estremi del contratto di allacciamento alla fognatura;
- dichiarazione del progettista attestante il rispetto della Legge 9/1/1989 n° 13 sul superamento delle barriere architettoniche (limitatamente agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione).
- dimostrazione del rapporto di pertinenzialità per le autorimesse a servizio di edifici;



- ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dei diritti di esame della pratica, ove istituiti.

Per interventi su edifici sottoposti a vincolo storico artistico ex D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999, Titolo 1° deve essere ottenuta autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Torino.

Per gli interventi su aree o edifici sottoposti a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999, Titolo 2° deve essere ottenuta autorizzazione dalla Regione Piemonte – Servizio Beni Ambientali. Ove la tipologia dell'intervento rientri tra quelle in ordine alle quali la competenza è subdelegata al Comune, alle istanze devono essere allegati n° 2 copie supplementari di progetto nonché documentazione fotografica a colori con fotogrammi di formato cm 10 x 15 e relazione illustrativa entrambe in triplice copia.

Per interventi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere prodotta autorizzazione regionale, ovvero, nel caso di opere per le quali la competenza è subdelegata al Comune, deve essere inoltrata espressa istanza corredata da: perizia geotecnica in 4 copie attestante la compatibilità idrogeologica dell'intervento; progetto in 4 copie riportante la localizzazione dell'area, l'individuazione del sedime oggetto di trasformazione, le sezioni di scavo, il conteggio dei volumi di scavo e di riporto.

19 - Documenti richiesti per D.I.A

Le denunce di inizio attività edilizia devono essere presentate su foglio a quattro facciate e devono essere sottoscritte da soggetto avente titolo sull'immobile.

Alle denunce devono essere allegati:

- relazione a firma di tecnico abilitato contenente la descrizione delle opere in progetto, la qualificazione della tipologia di intervento, le asseverazioni richieste dalla legge,
- progetto avente le stesse caratteristiche della documentazione progettuale richiesta per le istanze di permesso di costruire (vedi art. 18),
- documentazione fotografica a colori con fotogrammi di formato cm 10 x 15 cm. (per interventi ricadenti nel centro storico, in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in ambiti riconosciuti dal Piano Regolatore di interesse storico e ambientale).

All'atto della presentazione delle denunce agli uffici comunali competenti, verrà rilasciata una ricevuta; detta ricevuta non costituisce attestazione di conformità dell'intervento alle norme edilizie e urbanistiche ma semplicemente attestazione di avvenuta presentazione.

20 - Tinteggiatura di edifici

Le tinteggiature e le decorazioni esterne dei fabbricati e dei muri di cinta esistenti o di nuova costruzione sono sottoposte a vigilanza comunale a salvaguardia del decoro edilizio.

Le tinteggiature degli edifici devono rispettare i criteri generali fissati dall'art. 78 e devono essere comunicate al comune 30 giorni prima dell'inizio dei lavori utilizzando il modello di cui al presente regolamento e allegando la documentazione richiesta.



E' prescritto il preventivo ottenimento di nulla osta comunale qualora la tinteggiatura riguardi:

- immobili ricadenti in ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 Titoli 1° e 2°;
- immobili ricadenti in aree classificate dallo strumento urbanistico generale, come centri storici e similari o come dotate di valore ambientale, culturale o paesaggistico;

Le istanze di nulla osta sui progetti di tinteggiatura degli edifici devono essere inoltrate e sottoscritte dal proprietario dell'immobile o dal suo legale rappresentante e devono essere corredate da:

- rappresentazione fotografica a colori di tutti i prospetti dell'immobile e degli eventuali particolari significativi, con fotogrammi di formato non inferiore a cm 10 x 15 opportunamente fascicolati;
- estratto di mappa in duplice copia con indicazione dell'immobile e intestazione della pratica;
- relazione in duplice copia con indicazione delle tinte prescelte e delle relative sigle;
- per gli immobili di particolare pregio architettonico e per quelli comunque ricadenti in aree sottoposte a vincolo con i decreti attuativi di cui al D.Lgs. 490/1999 Titolo 2° è altresì richiesta la presentazione di un progetto di colore, con indicazione esatta delle sigle delle tinte prescelte.

Per immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 Titolo 1°, deve essere altresì prodotto nulla osta della competente Soprintendenza.

Per gli immobili ricadenti in ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 Titolo 2° deve essere richiesta autorizzazione ai sensi dell'art. 151, comma 2 di detto decreto, ove tale autorizzazione venga rilasciata in subdelega dal Comune, la stessa assorbe il nulla osta comunale.

21 - Installazione di insegne

Per l'installazione di insegne pubblicitarie di negozi e di altre attività deve essere richiesta ed ottenuta autorizzazione comunale e devono essere rispettate le prescrizioni degli artt. 82 e 83.

L'autorizzazione non è richiesta all'esterno dei centri storici, così come perimetrati dal Piano Regolatore Generale, per l'installazione di insegne collocate entro la cornice delle vetrine o negli spazi porta-insegne eventualmente presenti nel fabbricato e non sporgenti dal filo della facciata; in tal caso deve però essere fornita comunicazione al Comune corredata da estratto di mappa con indicazione dell'ubicazione delle installazioni, delle loro dimensioni e del loro contenuto e deve comunque essere corrisposta la tassa sulla pubblicità.

Le istanze di autorizzazione devono essere presentate e sottoscritte dal titolare dell'esercizio commerciale e devono essere corredate da:

- rappresentazione fotografica a colori del sito sul quale è prevista l'installazione con fotogrammi di formato non inferiore a cm 10 x 15;
- progetto in duplice copia debitamente fascicolato e intestato contenente:
 - a) estratto di mappa di dimensioni non inferiori al formato UNI A4,
 - b) disegno del particolare delle installazioni con indicazione dei colori, delle dimensioni, delle eventuali scritte o disegni;
 - c) sezione verticale con indicazione dell'altezza da terra e delle eventuali sporgenze del fabbricato;



- d) autorizzazione del proprietario dell'immobile. o dell'amministratore, per edifici a regime condominiale, nel caso in cui le installazioni comportino l'occupazione di parti comuni

22 - Autorizzazione all'installazione di tende

L'apposizione di tende, aggettanti su spazi pubblici comunali è subordinata al preventivo ottenimento di autorizzazione comunale e comporta la corresponsione dei tributi per occupazione di spazio pubblico.

Le tende devono essere conformi alle prescrizioni dell'art. 80 del presente regolamento.

Le installazioni che risultano difformi dalle prescrizioni sopra citate saranno rimosse d'ufficio a cura del Comune con rivalsa della spesa in solido nei confronti di coloro che hanno commissionato e di coloro che hanno eseguito l'installazione.

E' fatta salva in ogni caso l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento e dalle specifiche disposizioni comunali in materia.

Le istanze di autorizzazione all'applicazione di tende devono essere presentate e sottoscritte dal titolare dell'esercizio commerciale e devono essere corredate da:

- rappresentazione fotografica a colori del sito sul quale è prevista l'installazione con fotogrammi di formato non inferiore a cm 10 x 15;
- progetto in duplice copia debitamente fascicolato e intestato contenente:
 - e) estratto di mappa di dimensioni non inferiori al formato UNI A4,
 - f) disegno del particolare delle installazioni con indicazione dei colori, delle dimensioni, delle eventuali scritte o disegni;
 - g) sezione verticale con indicazione dell'altezza da terra e delle eventuali sporgenze del fabbricato;
 - h) autorizzazione del proprietario dell'immobile. o dell'amministratore, per edifici a regime condominiale, nel caso in cui le installazioni comportino l'occupazione di parti comuni.

23 - Installazione di targhe

L'installazione di targhe professionali può avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e dimensionali fissati dall'art. 81 del presente regolamento ed è subordinata alla preventiva comunicazione alla Divisione Tecnica Comunale da effettuarsi come da modello allegato al presente regolamento, con attestazione del rispetto delle norme regolamentari e allegando un estratto di mappa su foglio di dimensioni UNI/A4 con la localizzazione dell'installazione e una fotografia del luogo di installazione.

In alternativa alla comunicazione può essere presentata richiesta di nulla osta, seguendo la procedura indicata per le insegne.

L'istanza di autorizzazione è obbligatoria per le targhe che non rispettino i limiti dimensionali di cui all'art. 81; tali installazioni sono comunque subordinate al rispetto del Piano Comunale della Pubblicità.



24 - Proroghe e rinnovi dei permessi

Quando sia trascorso più di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire senza che i lavori siano iniziati l'autorità comunale, a richiesta degli interessati, può concedere il rinnovo del permesso di costruire ove non siano intervenute variazioni nelle norme edilizie ed urbanistiche sulla base delle quali il permesso era stato rilasciato, tali da richiederne una nuova formulazione.

Il rilascio del rinnovo comporta l'eventuale integrazione del contributo di costruzione, ove le tariffe siano nel frattempo aumentate e la corresponsione dei diritti relativi.

Ove i lavori non possano essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso ovvero non siano stati ultimati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori, l'autorità comunale, a richiesta degli interessati presentata prima dei termini di scadenza, può concedere la proroga del termine di inizio lavori o della validità del permesso.

Il permesso può essere prorogato anche più volte, ma il periodo complessivo di proroga non può eccedere i tre anni, salvo casi del tutto eccezionali.

Qualora i lavori ancora da eseguire eccedano le semplici finiture ed abbiano natura strutturale, il rilascio della proroga è subordinato al conguaglio del contributo di costruzione, se rispetto alla data di rilascio del permesso sono intervenuti degli aumenti nelle relative tariffe.

Il rilascio della proroga non è automatico, ma avviene a discrezione dell'autorità comunale, previa valutazione delle motivazioni addotte dal richiedente.

La richiesta di proroga deve in ogni caso essere accompagnata da una relazione del Direttore dei Lavori che, con riferimento al progetto approvato, illustri le opere già eseguite e descriva quelle ancora da eseguire.

Titolo IV

Norme per la realizzazione delle opere

25 - Adempimenti precedenti l'inizio lavori

Ottenuto regolare provvedimento autorizzativo, prima di dare inizio ai lavori, il titolare deve:

- a) provvedere alla nomina di un Direttore dei Lavori avente i requisiti di cui all'art. 26;
- b) presentare al Comune una dichiarazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal titolare dell'impresa esecutrice dalla quale risultino:
 - 1) gli estremi del titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività);
 - 2) il nominativo e il recapito del direttore dei lavori;
 - 3) il nominativo e il recapito dell'impresa che ha assunto l'appalto dei lavori;
 - 4) la data di inizio lavori.

Contestualmente all'inizio dei lavori, a cura del committente e dell'impresa esecutrice, responsabili in solido, deve essere esposto in luogo visibile dall'esterno il cartello di cantiere, in tutti i casi indicati dall'art 27 del presente regolamento e con le caratteristiche dallo stesso prescritte.



26 - Requisiti del direttore lavori

Il direttore dei lavori deve essere un professionista abilitato alla progettazione dei lavori dei quali gli è affidata la direzione, iscritto nel relativo albo professionale e deve operare secondo i limiti di competenza fissati dalle leggi in vigore.

27 - Esposizione del cartello di cantiere

E' richiesta l'esposizione del cartello di cantiere per opere che concernono:

- nuove costruzioni e ricostruzioni di fabbricati civili e industriali;
- ampliamenti e demolizioni di edifici;
- interventi di ristrutturazione, risanamento o manutenzione straordinaria che interessino globalmente l'edificio
- tutte le opere per le quali vige l'obbligo di denuncia ex art. 65 del T.U. Edilizia D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso e a struttura metallica).

Il cartello di cantiere consiste in una tabella di dimensioni non inferiori a m. 0,70 x 1,00, chiaramente leggibile con indicati:

- a) la consistenza della opere, natura dell'intervento e destinazione d'uso prevista;
- b) nominativo del committente;
- c) gli estremi del titolo abilitativo e delle eventuali varianti
- d) cognome e nome del progettista;
- e) cognome e nome del Direttore dei Lavori;
- f) nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
- g) nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione delle opere (ove richiesti dalla legge);
- h) cognome e nome del calcolatore delle opere in cemento armato;
- i) cognome e nome del direttore delle opere in cemento armato;
- j) termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e delle eventuali proroghe.

La tabella deve essere costantemente aggiornata in funzione di eventuali provvedimenti di variante, proroghe di termini, sostituzione di direttori dei lavori, di impresa esecutrice.

Il cartello di cantiere è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, limitatamente alla esposizione dei dati sopra indicati.

28 - Conservazione dei titoli abilitativi

I titoli abilitativi, (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, autorizzazioni, nulla osta) unitamente all'esemplare dei disegni vistati dall'autorità comunale, devono essere conservati a cura del richiedente e messi a disposizione dei funzionari comunali ove ne sia fatta richiesta.

Presso il cantiere deve essere sempre presente una copia fotostatica dei titoli e dei disegni di cui sopra nonché della comunicazione di inizio lavori.



29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Quando un edificio o qualunque opera muraria debba sorgere a confine con una strada aperta o da aprirsi, (sempre che l'andamento planimetrico ed altimetrico della via non sia esattamente determinato da una situazione di fatto perfettamente definita), o con altro spazio pubblico il titolare dell'atto autorizzativo o il direttore dei lavori devono chiedere per iscritto, prima dell'inizio dei lavori, all'amministrazione Comunale la determinazione dei punti fissi di allineamento e di livello, curando la conservazione dei relativi capisaldi, ai quali dovrà esattamente attenersi.

Negli altri casi deve essere richiesta all'Amministrazione Comunale la verifica del tracciamento.

Prima dell'esecuzione dei lavori deve essere richiesta la verifica dei tracciati relativi ai piani esecutivi sia per le strade che per i fabbricati.

A seguito della presentazione della domanda la Divisione Tecnica Comunale entro 30 giorni dal suo ricevimento, provvede alla consegna di detti punti fissi ed alla redazione e firma del relativo verbale.

Decorso il termine di cui al comma precedente senza che la Divisione Tecnica Comunale abbia potuto provvedere, il direttore dei lavori è autorizzato a redigere autonomamente il verbale di individuazione degli allineamenti, dei punti fissi e delle livellette e a dare inizio ai lavori decorsi sette giorni dalla data di consegna di tale verbale alla Divisione Tecnica Comunale.

Prima che le opere giungano a livello stradale deve esserne dato avviso per iscritto in tempo utile affinché possano eventualmente essere effettuati gli opportuni controlli.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati comunali.

30 - Adempimenti nel corso dei lavori

In qualsiasi opera edilizia è obbligatoria l'osservanza delle buone regole del costruire in relazione anche ai materiali ed ai sistemi costruttivi.

E' inoltre obbligatoria l'osservanza del D.P.R. 07.01.1956 n. 164 riguardante la prevenzione degli infortuni sul lavoro e di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione ne interrompa l'esecuzione, deve darne comunicazione al Comune e fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e a evitare deturpamenti dell'ambiente urbano.

In caso di inadempienza l'Autorità Comunale può provvedere a mente dell'art. 54 2^ comma del Testo Unico sugli enti locali approvato con D.Legisl. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. e dell'art. 88, 3^ comma del presente regolamento, addebitando le spese agli interessati.



31 - Rinuncia o sostituzione del direttore lavori

Qualora il Direttore dei Lavori rinunci al suo incarico o il committente glielo revochi, i lavori devono essere sospesi fino alla nomina di un nuovo direttore.

Il direttore che cessa all'incarico deve darne comunicazione al Comune trasmettendo nel contempo una relazione che illustri lo stato di avanzamento dei lavori, descrivendo le opere eseguite e quelle che restano da eseguire.

Ove i lavori non vengano sospesi in assenza di Direttore dei Lavori, l'autorità comunale emette ordinanza di sospensione, tale ordinanza mantiene la propria efficacia sino alla comunicazione di accettazione di incarico da parte del nuovo Direttore.

Il committente ha l'obbligo di segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale l'eventuale sostituzione del Direttore dei lavori, allegando la dichiarazione di accettazione del nuovo direttore; deve altresì segnalare eventuali cambiamenti del costruttore.

32 - Obbligo di comunicazione e relazione di fine lavori

Ad avvenuta ultimazione dei lavori il committente e il direttore dei lavori sono tenuti in solido a darne comunicazione al Comune; il direttore dei lavori dovrà altresì attestare la rispondenza delle opere eseguite ai progetti regolarmente approvati.

Qualora allo scadere dei termini di validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività i lavori non siano ultimati, il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune una relazione che illustri le opere già eseguite e descriva quelle ancora da eseguire.

33 - Certificazione di agibilità delle costruzioni

Nessun edificio nuovo o trasformato o oggetto di interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità risparmio energetico può essere occupato in assenza della dichiarazione di agibilità prescritta dall'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 (e modificato da ultimo dal T.U. dell'edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) e richiamata dall'art. 24 del citato T.U. dell'edilizia.

A tale scopo, ultimati i lavori, il proprietario deve farne denuncia al Comune con domanda di accertamento per il rilascio del relativo certificato di agibilità allegando l'estratto di mappa ove sia riportata la costruzione con i reali riferimenti regolarmente quotati, rispetto alle linee di proprietà apparenti sulla mappa stessa e corrispondenti allo stato di fatto sul terreno, per identificarne l'esatta ubicazione.

La stessa domanda deve essere corredata dalla documentazione prescritta dalla legge vigente (ora T.U. dell'edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380)

Gli uffici comunali procedono all'istruttoria della domanda e al rilascio delle attestazioni con le modalità e nei termini previsti dal T.U. dell'edilizia.

Nel caso che la esecuzione delle opere non sia conforme al progetto e alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e nelle eventuali varianti autorizzate, ovvero alla denuncia di inizio attività presentata il Comune, oltre ad applicare le sanzioni previste dalla legge e dal presente Regolamento, rifiuta la dichiarazione di agibilità.



Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati e disporre lo sgombero forzato ove continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a mente dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Titolo V

Prescrizioni per i cantieri

34 - Cautele da osservarsi nella conduzione dei cantieri

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o cose, e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

Nell'esecuzione dei lavori devono essere impiegati tutti i macchinari e i mezzi d'opera più indicati per la salvaguardia della pubblica incolumità e per la attuazione di rumori e molestie a danni dei vicini.

La conduzione del cantiere deve avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e salute (Vedansi il Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493 e s.m.i., assunto in attuazione della Direttiva 92/58/CEE e il Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e s.m.i., assunto in attuazione della direttiva 92/57/CEE)

Qualora per l'esecuzione delle opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruirvi recinzioni o ponteggi, il costruttore deve ottenerne la preventiva autorizzazione dall'Amministrazione Comunale.

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Solo nel caso di necessità l'Autorità comunale, a richiesta dell'esecutore delle opere, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che nei casi verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Municipale nonché delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, gli



adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

35 - Obbligo di chiusura dei cantieri

Qualora nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati esistenti debbano essere eseguite sul confine di vie e spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici con recinzione provvisoria idonea a garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

Si deroga dall'obbligo di chiusura nei seguenti casi:

- a) quando si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, il proprietario può essere in tali casi autorizzato a sostituirli con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
- b) quando per le particolari caratteristiche del luogo, non risulti possibile la collocazione di assito o di altro sistema di chiusura; in questo caso il costruttore deve provvedere altrimenti, secondo le migliori norme, alla tutela della sicurezza pubblica.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,50 ed essere costruite rispettando le linee e le modalità che possono essere prescritte dall'autorità comunale a salvaguardia del decoro urbano, anche in considerazione dell'ubicazione del cantiere.

Le porte che si praticano in dette recinzioni devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Le recinzioni provvisorie che in qualche modo interferiscono con le aree di viabilità devono rispettare le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento (rispettivamente Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, art. 21 e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, art. 40).

In particolare gli angoli sporgenti degli assiti o di altro genere di ripari devono essere tinteggiati a strisce bianche e rosse per tutta la loro altezza e muniti di una lampada rossa chiaramente visibile che deve restare accesa a cura e spese di chi fabbrica, nelle ore corrispondenti all'illuminazione pubblica.

36 - Occupazione di suolo pubblico

Quando le opere di recinzione del cantiere comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore deve prima ottenere l'autorizzazione comunale, presentando domanda alla Polizia Municipale (che prescrive gli accorgimenti necessari) con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione e procedendo in concorso con i funzionari municipali all'accertamento dello stato di consistenza dei marciapiedi e della sede stradale che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si devono adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.



Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza, l'esecutore deve presentare in tempo utile nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione, trascorsi due mesi dall'interruzione e salvo il caso che questa dipenda da cause di forza maggiore, è facoltà dell'Autorità comunale fare cessare l'occupazione del suolo pubblico.

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare sgombra a tutte sue cure e spese l'area pubblica già occupata.

Le opere di ripristino del suolo stradale eventualmente omesse dai concessionari saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a carico del proprietario dal quale venne fatta la manomissione; la spesa, quale risulterà dalla liquidazione della Divisione Tecnica Municipale, dovrà essere rifusa entro 15 giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

37 - Lavori di scavo

La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente (ora D.M. 11 marzo 1988, punti D8 e G3), deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche e sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi i sistemi costruttivi e tutte le cautele richiesti per impedire qualsiasi scoscendimento.

Analoghi accorgimenti devono essere assunti nei confronti delle proprietà private di terzi.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, devono avere una inclinazione adeguata, in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione alla competente Soprintendenza, nonché all'Autorità comunale del reperimento.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

38 - Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone e a cose e, in particolare, scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini.

Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.



Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia. (ora Decreto Legislativo 15 agosto 1991, n. 277 e la Legge 27 marzo 1992, n. 257).

È vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni, quando possa esservi pericolo di incendio.

39 - Trasporto dei materiali provenienti da demolizioni, scavi, ecc.

Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti (vedasi D.Legisl. 5.2.1997 n. 22 e s.m.i.); è fatto obbligo al responsabile del cantiere di conservare la relativa documentazione.

I materiali di risulta proveniente da demolizioni, scavi, ecc. devono essere trasportati in località preventivamente designate, l'autorità comunale può prescrivere l'utilizzo di percorsi predeterminati.

Ove si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse è a carico dell'Impresa esecutrice dei lavori e deve essere effettuata in continuità.

In caso di inosservanza l'Impresa è passibile delle sanzioni di legge e di regolamento.



PARTE II - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI RELATIVE AI MANUFATTI EDILIZI

Titolo VI

Definizione dei Parametri Edilizi ed Urbanistici

40 - Altezza dei fronti della costruzione H_f

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 46), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, a condizione che la loro massima emergenza rispetto alla falda del tetto non sia superiore a m 3, salvo dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi definiti all'art. 43, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.



41 - Altezza della costruzione **H**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 40.

42 - Numero dei piani della costruzione **N_p**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani fuori terra (compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti di altezza per essere considerati agibili e dai piani pilotis) e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 40, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

43 - Distanza tra le costruzioni **D**, della costruzione dal confine **D_c**, della costruzione dal ciglio o confine stradale **D_s**

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Le distanze tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (**D**),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (**D_c**),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada³ (**D_s**),

sono rappresentate dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

³ Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.



44 - Superficie coperta della costruzione **Sc**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

45 - Superficie di occupazione **So**

È la somma delle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta e di quella costruita nel sottosuolo.

46 - Superficie utile lorda della costruzione **Sul**

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina ed ai locali sottotetto praticabili, ma non agibili;
- g) ai cavedi.

Per le strutture da realizzarsi a servizio delle attività agricole costituiscono superficie utile lorda tutti gli spazi coperti, in tutto o in parte fuori terra, siano essi chiusi o aperti; nel caso di costruzioni aperte (ad es. tettoie) la superficie viene misurata sul filo esterno delle strutture portanti, purchè la sporgenza della copertura non risulti superiore a m 1,5 rispetto a tale filo; nel caso di sporgenza maggiore la sul di ogni piano equivale alla superficie coperta.

Per il calcolo della superficie utile lorda di edifici esistenti si fa riferimento a quella individuata nei titoli edilizi precedentemente rilasciati, ovvero, nel caso di non reperibilità dei titoli, alla superficie abitabile risultante dalle planimetrie catastali storiche di impianto. In assenza della documentazione di cui sopra non possono rientrare nel conteggio della superficie utile lorda locali aventi altezza inferiore a m 2,40 ovvero inferiore a m 2,20 nelle zone classificate montane ai sensi della L.R. 29.7.1999 n° 16. Restano comunque ferme le esclusioni di cui al comma 2^a del presente articolo.

Non possono essere prese in considerazione, per il calcolo della superficie utile lorda esistente, le superfici di edifici o porzioni di edifici realizzate abusivamente e prive di titolo e le superfici dei sottotetti recuperati in franchigia.



47 - Superficie utile netta della costruzione **Sun**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 46, tutte le superfici non destinate al calpestio

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

48 - Volume della costruzione **V**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 40.

49 - Superficie fondiaria **Sf**

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Qualora parte del lotto edificabile venga ceduto al Comune o asservito all'uso pubblico a soddisfacimento dello standard urbanistico la relativa superficie non può essere computata nell'area fondiaria⁴.

50 - Superficie territoriale **St**

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, siano esse acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, oppure assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

51 - Rapporto di copertura - **Rc**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc =

⁴ Si veda in proposito la L.R. 23.3.1995 n. 43



Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

52 - Rapporto di occupazione - Ro

È il rapporto, espresso in percentuale [%], tra la superficie di occupazione e la superficie fondiaria.

53 - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2/m^2].

54 - Indice di utilizzazione territoriale - Ut

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^2/m^2].

55 - Indice di densità edilizia fondiaria - If

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^3/m^2].

56 - Indice di densità edilizia territoriale - It

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^3/m^2].

57 - Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli - Ppr

È la parte di superficie fondiaria da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza o anche nella costruzione stessa.

La Ppr si determina in rapporto alla superficie utile lorda in base alle prescrizioni di zona.



58 - Superficie per il verde privato - SVp

È la parte di superficie del lotto da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto.

Tale superficie può comprendere, ove disciplinato dalle norme di zona spazi per parcheggio con pavimentazione inerbita.

La SVp si determina in rapporto alla superficie fondiaria e/o alla Sul in base alla prescrizione di zona.

Titolo VII

Prescrizioni relative agli edifici – Distacchi e Distanze

59 - Distanze dei fabbricati dai confini

Fatte salve le eventuali, diverse norme degli strumenti urbanistici, i nuovi edifici, le sopraelevazioni e le ricostruzioni di quelli esistenti devono essere costruiti ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metà dell'altezza del loro fronte e comunque non inferiore a m 5,00; tali distanze devono essere, ove necessario, maggiorate fino al raggiungimento dei distacchi minimi tra edifici prescritti dall'art. 61.

Non determina riduzione del distacco tra fabbricati o dai confini la realizzazione di rivestimento esterno delle facciate degli edifici esistenti, finalizzato al miglioramento dell'isolamento termico e di spessore non superiore a cm 15, purché risulti in ogni caso rispettato il distacco minimo di m 3 prescritto dall'art. 873 del codice civile.

E' possibile l'edificazione sulla linea di confine nei seguenti casi:

- a) costruzione in aderenza a preesistente parete cieca;
- b) costruzione interrata;
- c) costruzione di basso fabbricato di cui all'art. 10 del presente regolamento;
- d) costruzione di muri di cinta.

E' possibile derogare dal rispetto delle distanze minime prescritte dal presente articolo in presenza di accordo tra le proprietà confinanti purché vengano rispettati i distacchi tra edifici di cui all'art. 61; è facoltà del Comune richiedere che l'accordo venga formalizzato con atto registrato e trascritto.

Le costruzioni di qualsiasi tipo prospettanti su spazi a verde pubblico e le loro sopraelevazioni devono essere elevate ad una distanza dal filo della zona verde non inferiore a metà dell'altezza del loro fronte e comunque non inferiore a m 5; ove non ricorra pregiudizio al pubblico interesse il comune può, mediante convenzione, concedere che la costruzione si collochi ad una distanza inferiore o nulla.



60 - Distanze di manufatti dai confini

I muri di sostegno finalizzati alla creazione di terrapieni di altezza superiore a m 1,00 devono essere collocati ad una distanza dal confine pari alla loro altezza, salvo diverso accordo tra le proprietà confinanti fatta eccezione per i muri contenuti nel profilo di scarpate naturali esistenti.

I manufatti edilizi isolati destinati a forni o bracieri per la cottura dei cibi (barbecue), muniti o meno di canna fumaria, devono essere collocati ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a m 3 e ad una distanza non inferiore a m 6 dalle pareti finestrate degli edifici di altra proprietà.

Tali disposizioni non si applicano per forni e bracieri inglobati nella struttura dell'edificio e dotati di camino condotto a tetto.

I recinti e i ricoveri non costituenti costruzione destinati ad ospitare animali da cortile o da affezione in ambito familiare (esclusi gli allevamenti di tipo produttivo o quelli che richiedono comunque specifica autorizzazione) devono rispettare una distanza minima di m 3 dai confini di proprietà, fatte salve le maggiori distanze prescritte per le costruzioni.

61 - Distacchi tra fabbricati

Fabbricati principali

Il distacco minimo tra le due pareti finestrate o tra una parete finestrata e una parete cieca deve risultare non inferiore a m 8,00 per gli edifici ricadenti nel centro storico e nei nuclei esterni di antica formazione e non inferiore a m 10,00 per gli edifici ricadenti nelle altre zone.

Deve altresì verificarsi che l'ombra proiettata da ciascuno degli edifici ortogonalmente al suo fronte sotto raggio incidente avente inclinazione di 45° non intercetti la parete finestrata frontestante.

Il distacco tra due pareti cieche può essere ridotto a m 6,00, per i fabbricati civili e a m 3 per fabbricati industriali o agricoli appartenenti al medesimo impianto.

I distacchi di cui sopra si applicano anche tra le fronti di uno stesso edificio separate da una rientranza orizzontale o verticale, profonda più di m 4,50.

Distanze diverse possono essere prescritte dagli strumenti urbanistici.

Bassi fabbricati

Il distacco dagli edifici vicini dei bassi fabbricati definiti all'art. 10 deve risultare non inferiore a m 3,00.

Analogo distacco devono rispettare i nuovi edifici rispetto ai bassi fabbricati esistenti.

Fabbricati esistenti

Per la ristrutturazione di edifici esistenti che comporti la creazione di nuove pareti cieche o finestrate e per la trasformazione di pareti cieche in pareti finestrate finalizzata alla creazione di nuovi locali deve essere rispettato un distacco minimo di m 6,00 dalle pareti finestrate frontistanti.



Pareti cieche

E' sempre ammessa da costruzione in aderenza a pareti cieche.

62 - Distanze per balconi e terrazzi

Tutte le sporgenze su spazi pubblici o di arretramento dovute a balconi e terrazzi devono rispettare le disposizioni dell'art. 85.

Verso le proprietà private, rispetto al filo di arretramento del fabbricato, è ammessa la sporgenza di terrazzi, balconi e cornicioni per una profondità non superiore a m 1,5.

Ove la sporgenza sia superiore a m 1,5 il filo esterno degli elementi di cui sopra deve rispettare le distanze dal confine di proprietà e dai fabbricati frontistanti, prescritte rispettivamente dagli articoli 59 e 61, ridotte di m 1.

Quando i terrazzi siano sostenuti da pilastri si considerano alla stregua di costruzioni, ad eccezione della porzione aggettante oltre il filo dei pilastri.

63 - Distanze per edifici e manufatti particolari

Fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dal Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica, sono prescritte le seguenti distanze dai confini e distacchi dalle pareti finestrate dei fabbricati civili ad uso abitativo per:

- pollai e ricoveri per animali di piccola taglia	$D_c \geq m 7$	$D \geq m 10$
- stalle per animali di media e grossa taglia	$D_c \geq m 12$	$D \geq m 20$
- recinti per animali di media e grossa taglia	$D_c \geq m 12$	$D \geq m 20$
- concimaie	$D_c \geq m 15$	$D \geq m 25$

La distanza D si riferisce alle pareti finestrate di fabbricati di proprietà di terzi, per i fabbricati appartenenti alla medesima proprietà, fatti salvi i distacchi minimi prescritti dall'art. 61, si applicano le disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica.

Le distanze D_c e D, fatti salvi i distacchi minimi prescritti dall'art. 61, ed il parere favorevole del Servizio Igiene, possono essere ridotte con accordo scritto tra le parti confinanti; è facoltà del Comune richiedere che l'accordo venga formalizzato con atto registrato e trascritto.

64 - Requisiti igienici dei locali e delle costruzioni

Per i requisiti igienici delle costruzioni e dei locali abitabili, in particolare per i requisiti di altezza, dimensioni, illuminazione, areazione, si rimanda alle disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica e, per quanto da questo non disciplinato, alle leggi di settore.



65 – Obbligo di parcheggi per biciclette

Poiché il Comune intende favorire l'uso della bicicletta come mezzo di spostamento, è prescritta la realizzazione di parcheggi per biciclette negli edifici di nuova costruzione, negli ambiti di ristrutturazione urbanistica e, ove tecnicamente compatibile con la natura dell'intervento, nelle ristrutturazioni edilizie.

La realizzazione di parcheggi per biciclette è altresì prescritta nei casi di:

- sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle aree ad essi pertinenti,
 - costruzione o ristrutturazione di edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse,
 - sistemazione di giardini e parchi pubblici nonché realizzazione di infrastrutture per le attività sportive,
- parcheggi per autoveicoli.

Ulteriori norme potranno essere previste da uno specifico regolamento comunale.

66 - Requisiti energetici degli edifici

Allo scopo di limitare le emissioni inquinanti attraverso il contenimento dei consumi di combustibile e di energia, negli edifici è prescritta obbligatoriamente l'installazione di sistemi di contabilizzazione individuale del calore utilizzato che garantiscano la ripartizione della spesa energetica dell'immobile in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario

La prescrizione di cui al comma precedente si applica per i nuovi edifici residenziali e commerciali, per il rifacimento della rete di calore degli edifici esistenti, per gli interventi di ridefinizione delle funzioni e/o della distribuzione degli spazi interni in edifici direzionali o commerciali ove vengano installati sistemi centralizzati di condizionamento.

In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento, negli interventi di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento esistente, negli interventi di rifacimento della rete di distribuzione del calore, negli interventi di ridefinizione delle funzioni e/o della distribuzione degli spazi interni in edifici direzionali o commerciali è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.)

Ulteriori requisiti potranno essere prescritti da uno specifico regolamento comunale sulle caratteristiche energetiche degli edifici.

67 – Obbligo di installare pannelli fotovoltaici

I progetti degli edifici di nuova costruzione, ubicati al di fuori del centro storico, dei nuclei esterni di antica formazione e delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte terza (in conformità ai disposti dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, così come integrato dall'art. 1, comma 350[^] della legge 296 del 27.12.2006) devono prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza nominale non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa e non inferiore a 0,2 Kw per ogni 100 m² di superficie utile lorda commerciale o produttiva.



Titolo VIII

Accessi - strade private - recinzioni

68 - Requisiti delle strade private

Per la costruzione di strade private è richiesta l'approvazione del relativo progetto da parte dell'Autorità comunale.

Tutte le strade private devono essere dotate di sistema di raccolta delle acque piovane a mezzo di appositi pozzetti con griglie o bocche di lupo o canalette e di idonea canalizzazione per il loro smaltimento; devono altresì disporre di pavimentazione o altri equivalenti accorgimenti idonei ad evitare il riversamento di materiali sciolti sul suolo pubblico o assoggettato a pubblico transito.

Per le strade previste all'interno degli abitati, in aggiunta a quanto prescritto dal comma precedente, l'Autorità comunale può imporre che siano dotate di pavimentazione bitumata con eventuali marciapiedi regolari, fognatura mista idonea alla raccolta anche dei liquami neri, di acquedotto e illuminazione secondo le modalità che saranno impartite di volta in volta in funzione delle esigenze del caso.

Le strade private devono essere chiuse, nella parte comunicante con lo spazio pubblico, con cancello o sbarra, arretrati rispetto alla viabilità pubblica secondo quanto prescritto per gli accessi carrai.

Ove le strade non vengano chiuse restano assoggettate a servitù di pubblico transito e ai proprietari e frontisti incombe l'obbligo di provvedere alla loro regolare manutenzione.

Nei casi di mancata manutenzione l'Autorità comunale può intervenire con ordinanza e successivamente provvedere d'ufficio con rivalsa delle spese a carico di proprietari e frontisti

Con le stesse modalità di cui al comma precedente l'Autorità comunale può in ogni tempo imporre che le strade private esistenti siano rese conformi, entro un congruo termine assegnato, alle prescrizioni di cui al secondo comma del presente articolo, per quanto riguarda la raccolta delle acque e la pavimentazione.

69 - Caratteristiche degli accessi carrai

Non sono consentiti nuovi accessi carrai agli edifici e l'apertura di strade private negli assi della grande viabilità di scorrimento, fatte salve le diverse previsioni di piani urbanistici.

I cancelli e le serrande degli accessi carrai devono aprirsi verso l'interno delle proprietà private e devono essere collocati ad una distanza dal ciglio stradale tale da disporre di uno spazio di lunghezza non inferiore a m 4,50 che consenta la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo in attesa di ingresso.

Devono parimenti essere arretrate di m 4,50 dal ciglio stradale le eventuali rampe di raccordo allo stesso perpendicolari.

Esclusivamente su strade vicinali o su strade interessate da scarso traffico veicolare l'Autorità comunale può consentire la collocazione di cancelli, serrande e rampe a distanze inferiori,



sino al filo stradale, in considerazione della particolare conformazione dei luoghi e dell'impossibilità di rispettare quelle indicate ai commi precedenti.

Chi intende fabbricare su aree che non dispongono di accesso diretto su strade o piazze pubbliche o assoggettate a pubblico transito, deve dimostrare la disponibilità di un accesso attraverso strada consortile avente le seguenti caratteristiche minime:

- larghezza non inferiore a m 3,00 se trattasi di abitazioni rurali;
- larghezza non inferiore a m 4,50 se trattasi di edifici residenziali;
- larghezza non inferiore a m 6,00 se trattasi di edifici commerciali o produttivi;
- presenza di rotatoria terminale del raggio minimo di m 6,00 per inversione di marcia se la strada ha lunghezza superiore a m 70.

E' facoltà dell'autorità comunale subordinare o concedere il rilascio del permesso di costruire alla costruzione di accessi di maggiore o minore ampiezza nell'ambito del 20% delle misure sopra indicate.

70 - Caratteristiche delle recinzioni

Non sono poste limitazioni alle tipologie delle recinzioni che separano aree private, che possono essere costituite sia da muri pieni, sia da cancellate o rete metallica con o senza cordolo in muratura.

Lo loro altezza (salvo diversi accordi fra i proprietari interessati), misurata rispetto al livello del suolo più basso, non può superare m 2,50.⁵

Nel caso di fondi posti a livelli notevolmente diversi è comunque consentita una recinzione a giorno (rete metallica, cancellata o simili) di altezza non superiore a m 1,5 rispetto al livello del fondo più elevato.

Titolo IX

Prescrizioni edilizie e urbanistiche per gli ambiti urbani

71 – Marciapiedi e percorsi pedonali

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi, i proprietari di fabbricati o terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi previsti con le eventuali bordure, secondo le prescrizioni impartite dall'Autorità comunale ed in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi con le modalità e prescrizioni che saranno precisate di volta in volta e con l'impiego, a sua insindacabile scelta, in relazione della centralità e importanza della via o spazio pubblico interessato, dei materiali previsti o di maggiore diffusione in quella data via o piazza.

⁵ Si veda a conferma l'art. 886 del codice civile che consente ai regolamenti locali di fissare le altezze dei muri di cinta



La costruzione dei marciapiedi viene prescritta entro un adeguato termine di tempo, trascorso il quale e dopo regolare ordinanza, il Comune dispone l'esecuzione d'Ufficio con addebito della spesa agli inadempienti.

Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere effettuato in tre rate uguali ed annuali.

72 - Portici

I portici soggetti al pubblico passaggio, anche se di proprietà privata, devono essere pavimentati a spese del proprietario dello stabile con materiali e modalità da approvarsi dal Comune.

La manutenzione della pavimentazione dei portici è a carico dei proprietari e sorvegliata dal Comune, il quale ha la facoltà, nel caso di inadempienza o di inadeguata manutenzione, di disporre l'esecuzione dei lavori, addebitando le somme anticipate e le ulteriori spese al proprietario inadempiente.

73 - Intercapedini su suolo pubblico

Quando non vengono pregiudicati il passaggio delle reti di sottoservizi e i manufatti stradali, il Comune può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti al marciapiede stradale limitatamente alla sua larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare locali sotterranei e di realizzare degli accessi di emergenza, non diversamente collocabili.

Dette intercapedini devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- a) la copertura dell'intercapedine e le eventuali finestre orizzontali devono essere atte a sopportare i carichi del transito stradale;
- b) se grigliata la copertura deve essere realizzata con inferriate robuste e non cedevoli, con spazi non più larghi di cm 0,5 e con accorgimenti idonei ad evitare inconvenienti od infortuni per chi vi transita;

La costruzione delle intercapedini viene concessa con permesso di costruire, previa deliberazione della Giunta Comunale che autorizza la concessione dell'uso del suolo pubblico e stipula del relativo contratto.

La concessione è in ogni caso rilasciata a titolo precario ed il Comune potrà revocarla in ogni momento, con preavviso di 60 giorni, ove ricorrano diverse esigenze di utilizzo del sottosuolo, o in caso di manifesti inconvenienti o di carenza della necessaria manutenzione.

In caso di revoca della concessione il titolare deve provvedere nel termine assegnatogli alla eliminazione delle opere a suo tempo realizzate e al ripristino del suolo pubblico; decorso il termine senza che vi abbia provveduto, il Comune interviene d'ufficio con successiva rivalsa delle spese.

Le concessioni comportano la corresponsione di un canone annuo a titolo di riconoscimento della precarietà e della tassa annua per l'occupazione del suolo pubblico in proporzione alle dimensioni dell'intercapedine stessa.



74 - Estetica degli edifici

Le parti delle case e degli edifici in genere prospettanti su vie e spazi pubblici o assoggettati a pubblico transito, su linee e stazioni ferroviarie o comunque da queste visibili, devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla armonia delle linee quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e per le tinteggiature.

Le stesse norme si applicano anche ai muri ciechi.

Quando un edificio venga suddiviso fra due o più proprietari, nei rapporti dell'edilizia si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso, ed eventuali interventi dovranno estendersi a tutta il fronte e conservarne la omogeneità.

L'Autorità comunale può permettere che si deroghi a tale prescrizione, quando non ne derivi deturpamento dell'ambiente urbano.

I proprietari hanno l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione e riparazione necessari per garantire che condizioni di sicurezza e di decoro edilizio degli edifici; nell'esecuzione di tali lavori hanno l'obbligo di conservare gli elementi architettonici aventi caratteristiche architettoniche o artistiche di pregio o costituenti testimonianza della storia o della tradizione.

Quando le condizioni di un immobile o di una sua parte siano degradate al punto da costituire pregiudizio per la sicurezza o per il decoro urbano, l'Autorità comunale ordina all'avente titolo l'esecuzione delle opere necessarie per il ripristino e in caso di inottemperanza all'ordinanza dispone l'esecuzione d'ufficio con rivalsa delle spese nei confronti del soggetto inadempiente.

75 – Requisiti compositivi degli abbaini

Per la realizzazione nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione di abbaini devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la realizzazione di abbaini adiacenti,
- gli abbaini devono rispettare gli allineamenti prevalenti delle aperture della facciata, e devono essere collocati in modo da non interessare gli spigoli delle falde del tetto, senza interrompere la linearità del cornicione,
- negli abbaini, la larghezza delle aperture non può mai essere superiore a quella delle finestre sottostanti, mentre quella del fronte totale deve risultare inferiore o uguale a m 1,80,
- l'altezza complessiva del manufatto deve essere ragionevolmente inferiore a quella del colmo al fine di non interrompere la continuità della falda,
- il tetto dell'abbaino, comprensivo della grondaia, non deve sporgere, né frontalmente, né lateralmente, oltre il suo perimetro per più di 30 cm,
- il tetto e le pareti dell'abbaino devono essere dotati di coibentazione rispondente alle norme di legge,
- il serramento dell'abbaino deve avere ripartizione delle ante e delle specchiature dei vetri conformi a quelle degli altri serramenti presenti nella facciata.



76 - Omogeneità dei fronti dei fabbricati

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi e ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli esistenti, senza aver ottenuta l'approvazione dei relativi soggetti e bozzetti da parte dell'Autorità comunale la quale potrà anche esigere, in determinati casi, l'esecuzione di un campione sul fabbricato.

77 - Sistemazioni di giardini e aree verdi

Le aree obbligatoriamente destinate a verde privato previste in progetti approvati contestualmente al rilascio di titoli abilitativi, dovranno essere sistemate a prato con alberi di piccolo, medio ed alto fusto ed arbusti in relazione alla loro estensione e collocazione.

Tali opere di sistemazione dovranno essere rappresentate in apposito progetto in modo dettagliato, mettendo in evidenza:

- a) la sistemazione generale e la viabilità interna opportunamente quotate;
- b) le eventuali opere d'arte (muri di sostegno, aiuole, fontane decorative, ecc.);
- c) le cinte e gli accessi;
- d) l'indicazione delle essenze arboree ed arbustive da mettere a dimora con la precisazione dei loro raggruppamenti, della loro altezza, della loro dislocazione e di ogni altro elemento atto a definire nel complesso la zona verde.

L'Autorità comunale, in sede di approvazione del progetto, potrà prescrivere le modifiche che riterrà opportune per un'adeguata distribuzione del verde e la rispondenza delle opere alle norme contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Comunale del Verde.

Inoltre il proprietario di ogni stabile è tenuto a mantenere in perfetta efficienza il giardino facente parte dello stabile medesimo.

In caso di carenza di manutenzione, l'Autorità comunale potrà intimare l'esecuzione delle opere di ripristino e la sostituzione delle piante morte per vetustà o per altre cause.

Se il proprietario non ottempera alla detta intimazione, il Comune può intervenire direttamente sostituendosi al proprietario, col diritto al rimborso delle spese incontrate.

78 - Tinteggiatura delle costruzioni

Tutti i muri di fabbrica, visibili da spazi pubblici o assoggettati al pubblico transito, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati oppure rivestiti di materiale idoneo, o rifiniti decorosamente in altro modo.

La scelta e la distribuzione dei colori devono essere tesi a valorizzare le qualità architettoniche dell'edificio, ponendo in risalto gli eventuali elementi decorativi, anche attraverso l'uso di una pluralità di tinte e tonalità e devono essere riguardosi del decoro edilizio.

E' prescritta una differenziazione cromatica tra edifici adiacenti; per lo stesso edificio deve invece mantenersi una unitarietà di disegno cromatico.

Particolari prescrizioni, sia relative ai materiali e ai cromatismi da impiegare, sia relative alle metodologie di applicazione, potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico.



Qualora i rivestimenti e le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o incuria, l'autorità comunale ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Decorso inutilmente il termine assegnato procederà all'esecuzione d'ufficio con rivalsa delle spese a carico del proprietario inadempiente.

79 - Antenne ed apparati per le ricezioni radiotelevisive

Nei nuovi edifici, è prescritta la centralizzazione delle antenne radio e televisive.

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

80 - Tende su suolo pubblico

L'autorità comunale può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico o assoggettato a pubblico transito, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Di regola tuttavia le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade prive di marciapiede rialzato.

Nelle strade con marciapiede rialzato l'aggetto deve essere inferiore di almeno cm 25 della larghezza del marciapiede.

Le tende ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al di sotto di m 2,00, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località o al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolonnati dei portici.



In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'autorità comunale.

Le autorizzazioni per l'apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico si intendono in ogni caso rilasciate a titolo precario e il Comune potrà in ogni tempo revocarle ordinando la rimozione delle tende; in caso di inadempienza il Comune provvederà d'ufficio alla rimozione con rivalsa delle spese.

Nei centri storici, nei nuclei esterni di antica formazione e nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi e per gli effetti del titolo 2°, D.Legisl. n. 490 del 29.10.1999, potranno essere installate esclusivamente tende di tessuto non plastificato con colori coordinati con quelle delle facciate.

Il Comune, con proprio provvedimento, potrà ordinare che, in tutte le aree sopra individuate, ovvero in ambiti circoscritti, le tende già autorizzate siano rese conformi alle disposizioni del precedente comma a cura dei titolari degli esercizi e, in caso di inadempienza, provvedere d'ufficio alla rimozione con rivalsa delle spese.

81 - Targhe

Sulle facciate degli edifici e sulle recinzioni, prospettanti verso spazi pubblici o asserviti a pubblico transito, è consentita l'installazione di targhe con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le targhe devono avere forma rettangolare o quadrata di dimensioni non superiori a cm 45 per il lato orizzontale e non superiori a cm 30 per il lato verticale,
- la sporgenza dal filo del fabbricato o della recinzione non deve essere superiore a cm 5,
- le targhe devono essere installate a lato degli accessi alle proprietà e devono essere collocate su non più di due file per ogni lato dell'accesso,
- le targhe da installare nei centri storici devono essere tassativamente di metallo,
- nel caso di installazione di più targhe in corrispondenza di un accesso, queste devono essere uniformi per materiale e dimensioni, (le targhe installate successivamente devono uniformarsi a quelle preesistenti se queste sono conformi al presente regolamento).

Nel caso di edifici a regime condominiale, l'amministratore è tenuto a far rispettare le disposizioni del presente articolo e risponde in solido con il proprietario della targa di eventuali contravvenzioni.

Targhe di forma e dimensioni diverse da quelle indicate al comma 1 sono considerate alla stregua di insegne e sono assoggettate alla disciplina di queste ultime.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare la rimozione delle targhe che risultano in contrasto con le prescrizioni del presente articolo; in caso di inadempienza da parte dei soggetti interessati il Comune provvederà d'ufficio con rivalsa delle relative spese.

82 - Installazioni pubblicitarie

Il collocamento di cartelli o cartelloni pubblicitari, insegne nonché iscrizioni pubblicitarie e qualunque pubblicità in genere nel territorio comunale è soggetto all'osservanza delle norme prescritte dall'apposito regolamento e comunque subordinato alla apposita autorizzazione comunale.



83 - Insegne

Le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali devono rispettare le norme sugli sporti di cui all'art. 84 del presente regolamento.

Nei centri storici, nei nuclei di antica formazione e nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi e per gli effetti del D.Legisl. n. 490 del 29.10.1999, le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali devono essere installate di massima entro la cornice delle vetrine ovvero negli spazi porta-insegna eventualmente già predisposti nel fabbricato.

Nelle aree di cui sopra sono ammesse insegne applicate sulle pareti a condizione che: non siano luminose, la loro superficie non sia superiore a $m^2 0,75$, vengano collocate in posizione simmetrica rispetto alle partiture dell'edificio, dispongano di una fascia di spazio libero al loro contorno di larghezza non inferiore a cm 20 e abbiano sporgenza rispetto al filo della facciata non superiore a cm 5.

Nelle altre zone del Comune, fatto salvo quanto disposto dal primo comma, le insegne devono rispettare le sole prescrizioni del piano comunale della pubblicità.

84 - Sporti

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 85, sono tollerate sul suolo pubblico sporgenze discontinue rispetto al filo del fabbricato fino a cm 5, in dipendenza di soglie, contorni di porte, e simili.

Maggiori sporgenze su spazi pubblici di cornicioni, cornici, decorazioni, vetrinette, insegne, targhe reclamistiche ecc. non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo della proprietà stradale ed in funzione dell'altezza da terra:

— fino alla quota di m 0,80:	nessuna maggiore sporgenza;
— dalla quota di m 0,81 alla quota di m 2,50:	m 0,08;
— dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4 per strade aventi marciapiede rialzato e alla quota di m 4,50 per strade senza marciapiede rialzato:	m 0,25;

Le norme precedenti valgono anche per le facciate prospettanti, comunque, su spazi assoggettati a pubblico transito.

Oltre la quota di m 4,00 o di m 4,50 rispettivamente per le strade con o senza marciapiede rialzato sono invece ammesse le seguenti sporgenze, in funzione della larghezza della strada:

a) fino a m 12 di larghezza:	m 0,70;
b) da m 12 a m 15 di larghezza:	m 1,00;
c) oltre i m 15 di larghezza:	m 1,20.

85 - Pensiline

In deroga rispetto a quanto indicato dall'art. 84 Lungo le strade prive di marciapiede rialzato sono ammesse pensiline a protezione degli ingressi agli edifici ad altezza superiore a m 4,50 e con sporgenza massima di m 1 rispetto al filo stradale.

Lungo le strade fornite di marciapiedi rialzati tale altezza può essere ridotta a m 3 purché il filo esterno delle pensiline sia arretrato di almeno cm 50 dal filo marciapiede.



Tuttavia se l'altezza è superiore a m 4,50, la sporgenza può raggiungere il filo del marciapiede con un minimo di m 1.

Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici a negozi con altezza di pensilina non minore in ogni punto a m 3,50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm 50.

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e col pagamento di canone annuo da stabilirsi dalla Giunta Municipale.

86 - Servitù pubbliche sugli edifici

Al Comune è riservata la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e costruzioni private di qualsiasi natura prospettanti le vie o spazi pubblici:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari (D.P.R. 31.01.1958 n° 136 ai sensi della Legge 24.12.1954 n° 1228),
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
- d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

87 - Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

L'autorità comunale, ove venga accertata l'inosservanza degli obblighi di manutenzione, previa diffida al proprietario ad eseguire gli interventi necessari, emette ordinanza e, in caso di persistente inadempienza, dà corso all'esecuzione d'ufficio con rivalsa delle spese.



PARTE III - VIGILANZA E SANZIONI

Titolo X ***Vigilanza e Sanzioni***

88 - Vigilanza e coercizione

L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380 del 6.6.2001 e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite, motivate ordinanze.

Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

89 - Violazione del regolamento e sanzioni

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 90 del presente regolamento in conformità alle disposizioni dell'art. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale citata al comma precedente e dal presente regolamento, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.



La Giunta Comunale, con propria deliberazione, determina l'ammontare delle sanzioni amministrative, entro i limiti fissati dall'art. 11, comma 3° della Legge regionale 8.7.1999 n° 19 per le seguenti violazioni al regolamento:

- mancata esposizione del cartello di cantiere (artt. 25, 27), - mancata comunicazione dell'inizio dei lavori non soggetti a titolo abilitativo (art. 15) - mancata comunicazione dell'inizio dei lavori (art. 25), - mancata nomina del direttore dei lavori (art. 25), - mancata richiesta di punti fissi e allineamenti (art. 29), - mancata conservazione in cantiere delle copie dei titoli abilitativi (art. 28), - mancata conservazione dei capisaldi assegnati in sede di determinazione degli allineamenti (art. 29), - inizio o prosecuzione dei lavori in assenza del direttore dei lavori (art. 31), - mancata comunicazione di rinuncia all'incarico di direttore dei lavori (art. 31), - mancata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori (art. 31), - mancata comunicazione di fine lavori (art. 32), - mancata presentazione di relazione sullo stato dei lavori (artt. 31 32), - tinteggiatura di edificio in assenza di nulla osta ove prescritto (art. 20) - mancata comunicazione di tinteggiatura di edificio o manufatto (art. 20) - mancata comunicazione di installazione di targa (art. 23), - installazione di targa difforme dalle prescrizioni del regolamento (art. 81), - installazione di insegna difforme dalle prescrizioni del regolamento (art. 83, - installazione di tenda difforme dalle prescrizioni del regolamento (art. 80), - installazione di tenda su suolo pubblico in assenza di autorizzazione (art. 22), - mancata manutenzione di giardini o zone verdi private (art. 77), - mancata manutenzione degli edifici (art. 87), - mancata cautela da seguire nelle opere di demolizione (art. 38) - mancato rispetto delle prescrizioni del regolamento in casi diversi da quelli elencati.

