

# **COMUNE DI ALBA**

## **PROVINCIA DI CUNEO**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Redatto in conformità al testo tipo formulato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n° 19 dell'8 Luglio 1999**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 28.09.2001**

**Pubblicato per estratto sul B.U.R. n°47 del 21.11.2001**

**Rettificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.11 del 04.03.2002 (art.16) e n.29 del 05.05.2003 (art.31)**

**Corretto ed adattato a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, così come modificato dal D. Lgs.vo n.301 del 27.12.2002**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 30.11.2004**

**Pubblicato per estratto sul B.U.R. n°51 del 23.12.2004**

**Rettificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 30.03.2005 (art. 19)**

**Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 29.07.2005 (art. 2 capoversi 2. e 3.) e pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 33 del 18.08.2005**

**Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 105 del 23.12.2005 (art.34 - normativa sanitaria per i locali destinati a luoghi di lavoro) e pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 4 del 26.01.2006**

**Integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 28.07.2006 (artt.34, 49 e 54 ed APPENDICE N.3) e pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 38 del 21.09.2006**

# **INDICE**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Oggetto del Regolamento Edilizio (RE.) .....	pag 9
Art. 2	Formazione della Commissione Edilizia .....	9
Art. 3	Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	10
Art. 4	Funzionamento della Commissione Edilizia.....	11

## **TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

Art. 5	Certificato urbanistico (C.U.) .....	pag 13
Art. 6	Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) .....	13
Art. 7	Presentazione della Denuncia d'Inizio Attività - D.I.A. ....	14
Art. 8	Richiesta di Permesso di Costruire e progetto municipale.....	15
Art. 9	Autorizzazione di svincolo idrogeologico in sub-delega .....	17
Art. 10	Autorizzazione di svincolo tutela ambientale.....	18
Art. 11	Rilascio del Permesso di costruire e delle Autorizzazioni di svincolo .....	19
Art. 12	Diniego del Permesso di costruire e delle Autorizzazioni di svincolo Diffida ad eseguire opere comunicate con D.I.A. ....	20
Art. 13	Comunicazione dell'inizio dei lavori .....	20
Art. 14	Voltura del Permesso di costruire e delle Autorizzazioni di svincolo Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di D.I.A. ....	21
Art. 15	Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità .....	21

## **TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Art. 16	Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....	pag 23
Art. 17	Altezza della costruzione (H) .....	24
Art. 18	Numero dei piani della costruzione (Np) .....	24

Art. 19	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds) .....	
24		
Art. 20	Superficie coperta della costruzione (Sc) .....	
25		
Art. 21	Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	
25		
Art. 22	Superficie utile netta della costruzione (Sun) .....	
26		
Art. 23	Volume della costruzione (V) .....	
26		
Art. 24	Superficie fondiaria (Sf) .....	
26		
Art. 25	Superficie territoriale (St).....	
26		
Art. 26	Rapporto di copertura (Rc) .....	27
Art. 27	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	
27		
Art. 28	Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	27
Art. 29	Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....	
27		
Art. 30	Indice di densità edilizia territoriale (Lt) .....	pag 27
Art. 30 bis	Disposizione transitoria.....	27

#### **TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

Art. 31	Salubrità del terreno e della costruzione .....	pag
28		
Art. 32	Allineamenti .....	
29		
Art. 33	Salvaguardia e formazione del verde.....	
29		
Art. 34	Requisiti delle costruzioni .....	36
Art. 35	Inserimento ambientale delle costruzioni .....	
37		
Art. 36	Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private .....	
37		
Art. 37	Interventi urgenti .....	38
Art. 38	Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione .....	
38		

#### **TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

Art. 39	Altezza interna dei locali abitativi .....	pag
40		
Art. 40	Antenne .....	41

Art.	41	Chioschi e mezzi pubblicitari .....	42
Art.	42	Coperture, canali di gronda e pluviali .....	
43			
Art.	43	Cortili e cavedi .....	
43			
Art.	44	Intercapedini e griglie di aerazione .....	
44			
Art.	45	Misure per contrastare la presenza e la proliferazione di animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati.....	
44			
Art.	46	Muri di sostegno .....	45
Art.	47	Numeri civici .....	46
Art.	48	Parapetti e ringhiere .....	
46			
Art.	49	Passaggi pedonali e marciapiedi .....	
47			
Art.	50	Passi carrabili.....	
48			
Art.	51	Piste ciclabili.....	
48			
Art.	52	Portici e pilotis .....	48
Art.	53	Prefabbricati.....	
48			
Art.	54	Rampe.....	
49			
Art.	55	Recinzioni e cancelli.....	
50			
Art.	56	Serramenti.....	
51			
Art.	57	Servitù pubbliche.....	
51			
Art.	58	Soppalchi.....	52
Art.	59	Sporgenze fisse e mobili.....	
53			
Art.	60	Strade private.....	
53			
Art.	61	Terrazzi.....	54
Art	62	Disposizioni relative a parcheggi per le nuove costruzioni e per variazioni delle destinazioni d'uso in edifici esistenti.....	
54			

## TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art.	63	Prescrizioni generali .....	pag
56			

Art. 64	Richiesta e consegna di punti fissi .....	56
Art. 65	Disciplina del cantiere.....	57
Art. 66	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....	57
Art. 67	Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali .....	58
Art. 68	Scavi e demolizioni.....	59
Art. 69	Rinvenimenti .....	60
Art. 70	Ripristini del suolo e degli impianti pubblici .....	60

## **TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI**

Art. 71	Vigilanza e coercizione .....	61
Art. 72	Violazione del regolamento e sanzioni .....	61

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 73	Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.....pag	62
Art. 74	Deroghe.....	62

## **APPENDICE**

### **NORME GUIDA PER IL CENTRO STORICO E PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI DAL P.R.G.....pag**

63		
<u>1 - Coperture.....</u>		63
1.1 - Manto di copertura.....		63
1.2 - Canne fumarie e torrini esalatori.....		64
64		
1.3 - Abbaini e lucernari.....		64
64		
1.4 - Antenne televisive.....		65
1.5 - Cornicioni e mensole di gronda.....		65
65		

1.6 - Canali di gronda e pluviali.....	65
1.7 - Pannelli solari e impianti tecnologici in genere.....	66
<u>2 - Superfici di facciata.....</u>	66
2.1 - Intonaci.....	66
2.2 - Rivestimenti di facciata.....	66
2.3 - Coloriture e tinteggiature.....	67
2.4 - Serramenti interni ed esterni.....	67
2.5 - Porte, portoni e vetrine.....	68
2.6 - Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.....	69
<u>3 - Impianti tecnologici di pubblico interesse.....</u>	pag 69
<u>4 - Impianti tecnologici privati.....</u>	69

### APPENDICE N. 3

#### PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI

#### EDIFICI PUBBLICI, PRIVATI APERTI AL PUBBLICO E NEI RELATIVI SPAZI ESTERNI

<b>1. Definizioni ed oggetto .....</b>	pag 71
<b>2. Le norme generali per gli edifici</b>	
<u>2.1 - Accessibilità .....</u>	72
<u>2.2 - Visitabilità .....</u>	72
<b>3. Unità ambientali e spazi esterni.....</b>	73
<b>4. Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione .....</b>	73
<b>5. Strutture ricettive .....</b>	74
<b>6. Luoghi per il culto .....</b>	74
<b>7. Altri luoghi aperti al pubblico .....</b>	74
<b>8. Edifici scolastici .....</b>	75
<b>9. Treni, stazioni e ferrovie .....</b>	75
<b>10. Controlli .....</b>	75
<b>11. Sanzioni .....</b>	76
<b>12. Ulteriori disposizioni .....</b>	76

### ALLEGATI

Modello	1	Certificato Urbanistico (C.U.).....	pag 71
---------	---	-------------------------------------	--------

Modello 77	2	Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).....	73
Modello	3	Relazione Illustrativa del Progetto Municipale.....	75
Modello 77	4	Calcolo dei volumi e delle superfici per l'area di intervento .....	
Modello 78	5	Permesso di Costruire .....	
Modello	6	Denuncia di Inizio Attività .....	83
Modello 87	7	Autorizzazione di Svincolo Idrogeologico .....	
Modello 90	8	Autorizzazione di Svincolo Tutela Ambientale .....	
Modello 92	9	Dichiarazione d' inizio lavori.....	
Modello 93	10	Comunicazione di ultimazione dei lavori.....	
Modello 94	11	Richiesta del certificato di abitabilità.....	
Modello	12	Certificato di abitabilità.....	96
Modello 97	13	Atto di Impegno per interventi edificatori nelle zone agricole.....	

## **ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO**

Il testo del presente Regolamento edilizio é stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°68 del 28-09-2001 e pubblicato per estratto sul B.U.R. della Regione Piemonte n.47 del 21-11-2001. E' stato rettificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 11 del 04-03-2002 (art.16) e n.29 del 05-05-2003 (art.31). E' stato corretto ed adattato a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, così come modificato dal D. Lgs.vo n.301 del 27.12.2002, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 30-11-2004. E' stato pubblicato per estratto sul B.U.R. della Regione Piemonte n.51 del 23-12-2004. E' stato rettificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2005 (art. 19). E' stato modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29.07.2005 (art. 2 capoversi 2. e 3.) e pubblicato per estratto sul B.U.R. della Regione Piemonte n. 33 del 18.08.2005. E' stato integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 23.12.2005 (art.34 - normativa sanitaria per i locali destinati a luoghi di lavoro) e pubblicato per estratto sul B.U.R. della Regione Piemonte n. 4 del 26.01.2006. E' stato integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 28.07.2006 (artt.34, 49 e 54 ed APPENDICE N.3) e pubblicato per estratto sul B.U.R. n° 38 del 21.09.2006.



# - TITOLO I -

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1. Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)**

1. 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) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
- e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- f) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
- g) la vigilanza e le sanzioni.

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

### **Art. 2. Formazione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia é l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.

2. Il Consiglio Comunale nomina la Commissione Edilizia che è composta dal Presidente, esperto in materia, e da nove membri.

3. Il Presidente ed i nove membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale tra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli.

Segnatamente, sono eletti membri che possiedano comprovata esperienza in specifici settori:

- 1) Architetto esperto in materia storico-artistica;
- 2) Architetto o Ingegnere esperto in materia architettonico-ambientale;
- 3) Architetto o Ingegnere esperto in materia urbanistica;

- 4) Architetto o Ingegnere esperto in materia strutturale;
- 5) Geometra esperto in materia catastale e topografica;
- 6) Avvocato esperto in materia civilistica ;
- 7) Avvocato esperto in materia amministrativa;
- 8) Tecnico esperto in impiantistica;
- 9) Geologo esperto in materia di tutela del suolo.

4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio Comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.

6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

7. I componenti della Commissione decadono:

- a)- per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
- b)- per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

8. La decadenza é dichiarata dal Consiglio comunale.

9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

### **Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia**

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:

- a) il rilascio di Permessi di Costruire e loro varianti ed Autorizzazioni per i seguenti tipi di intervento:
  - opere soggette alla L.R. n. 45 del 9-08-1985 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
  - opere autorizzabili in sub delega in base alla L.R. n. 20 del 3-04-1989 "Norme in materia di tutela dei beni culturali, ambientali e paesistici" in quanto soggette a vincolo di cui al D. Lsg.vo 22-01-2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non è obbligatorio l'esame da parte della Commissione Edilizia per quanto attiene tutte le istanze che, anche se presentate sotto forma di richiesta di Permesso di costruire, rientrano tra le opere che, in alternativa, potrebbero essere eseguite a seguito di Denuncia di Inizio Attività, di cui ai commi 1° e 2° dell'articolo 22 del Testo Unico D.Lgs.vo 380/2001 e s.m.i.

- b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
- a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
  - b) convenzioni;
  - c) programmi pluriennali di attuazione;
  - d) regolamenti edilizi e loro modifiche.
4. Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condonò Edilizio e le Denunce di Inizio Attività.

#### **Art. 4. Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente due volte al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto. In caso di sua assenza sarà sostituito da altro tecnico comunale istruttore delle pratiche edilizie che fa parte dell'ufficio preposto.
3. Possono assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa ed il funzionario preposto alla firma dei Permessi di costruire, Autorizzazioni di Svincolo Idrogeologico e di Tutela Ambientale.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi é interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di Costruire o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti i Permessi di costruire e le autorizzazioni di svincolo, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta riportando per esteso i pareri di ogni singola pratica esaminata nel corso della stessa, apponendo la propria vidimazione sugli elaborati grafici e sull'istanza della pratica.

10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

11. Il verbale é firmato dal Segretario della Commissione, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti e il parere di Commissione espresso per ogni singola pratica deve essere riportato per esteso nel relativo Permesso di Costruire.

## **- TITOLO II -**

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

#### **Art. 5. Certificato urbanistico (C.U.)**

1. 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.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta 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) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) i vincoli incidenti sull'immobile.

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

#### **Art. 6. Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)**

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; 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.

L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

2. 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.

3. Il C.D.U. é 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.

### **Art. 7. Presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).**

1. In base alle disposizioni contenute all'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, così come modificato dal D. Lgs. n. 301/2002, sono realizzabili mediante denuncia d'inizio attività gli interventi non soggetti a permesso di costruire che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia d'inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia d'inizio attività:

a)- gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e" che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;

b)- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n.443, il relativo atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c)- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

La realizzazione degli interventi di cui sopra, che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22-01-2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai punti 1. e 2. senza obbligo di pagamento del contributo di costruzione.

2. La Denuncia di Inizio Attività è indirizzata, in duplice copia, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alba, in carta libera, previo versamento dei Diritti di Segreteria; deve essere sottoscritta dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e deve contenere la seguente documentazione, anch'essa prodotta in duplice copia:

- a)- relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
- b)- documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento.
- c)- elaborati grafici che illustrino l'intervento.
- d)- indicazione dell'Impresa esecutrice delle opere.
- e)- eventuale ulteriore documentazione, che potrebbe rendersi necessaria sulla base dell'entità e della complessità delle opere previste. In tal caso occorre fare riferimento all'elenco della documentazione di cui all'articolo successivo.

### **Art. 8. Richiesta di Permesso di costruire e progetto municipale.**

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il Permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.

2. La richiesta di Permesso di costruire é composta dei seguenti atti:

- a) domanda firmata in originale , in bollo, indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente:
  - 1) generalità del richiedente;
  - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
  - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;

b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;

c) progetto municipale.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

4. Il progetto municipale é formato da triplice copia dei seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di

ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica. In caso di edifici di significativa valenza storico ambientale o costituenti tessuto storico dovrà essere redatto l'abaco degli elementi architettonici significativi, compresi quelli da ricostruire.

d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;

g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

h) rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari per il loro corretto smaltimento)

i) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

-le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura per la quale dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, velux, camini, gronde ecc);

-le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;

-i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura in caso di assenza dei particolari costruttivi;

-i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;

-nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso eseguite con tecniche eliograficamente riproducibili;

l) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

m) il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.



5. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

6. La richiesta di variante al Permesso di costruire segue la stessa procedura ed é corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

### **Art. 9. Autorizzazione di svincolo idrogeologico in sub-delega.**

1. La Legge Regionale 9.8.1989 n. 45 ha sub-delegato alle Amministrazioni Comunali il rilascio delle Autorizzazioni di Svincolo Idrogeologico per le opere citate all'art. 2.

Il territorio comunale è parzialmente soggetto a vincolo idrogeologico. Gli interventi che ricadono in tali aree, che comportano scavi, possono essere realizzati solo successivamente all'ottenimento di tale atto autorizzativo, secondo le disposizioni del presente articolo e nel rispetto delle disposizioni legislative in materia.

2. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede l'Autorizzazione di Svincolo Idrogeologico per eseguire scavi finalizzati alla realizzazione di opere edilizie o ad interventi di bonifica agraria/modifica del sistema idrogeologico delle aree agricole.

3. La richiesta di Autorizzazione di svincolo é composta da: domanda firmata in originale, in bollo, indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente: generalità del richiedente, codice fiscale - o partita I.V.A., estremi catastali, zona urbanistica e ubicazione dell'area interessata. La domanda dovrà altresì fare riferimento all'eventuale progetto municipale delle opere edili o specificare se trattasi di opere di bonifica agraria.

4. Dovranno altresì essere allegati i seguenti documenti:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, da sezioni schematiche e relativi conteggi atti a dimostrare la superficie di intervento e la volumetria di scavo;
- d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto;
- e) rilievo e progetto del sistema idrografico superficiale e degli accorgimenti necessari che verranno adottati per il corretto smaltimento delle acque;
- f) Relazione geologica - tecnica ai sensi del D.M. 11.3.1988, redatta tenendo conto delle prescrizioni normative in materia del P.R.G.

5. Tale provvedimento dovrà essere conseguito prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'esecuzione delle opere previste a seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività o di bonifica agraria.

## **Art. 10- Autorizzazione di svincolo tutela ambientale**

1. La L.R. 20/89, all'art. 13 e 13 bis ha subdelegato alle Amministrazioni Comunali il rilascio delle Autorizzazioni di Svincolo Tutela Ambientale da conseguirsi ai sensi del Nuovo Codice Beni Culturali e del Paesaggio.

Nel territorio comunale sono presenti fiumi e torrenti le cui sponde sono soggette a vincolo di tutela ambientale per una fascia di mt. 150.

Gli interventi che ricadono in tali fasce possono essere realizzati solo successivamente all'ottenimento dell'Autorizzazione di Svincolo Ambientale.

La L.R. 20/89 e s.m.i. stabilisce quali sono gli interventi esenti dall'ottenimento di tale autorizzazione e quali sono di competenza regionale e quali, infine, quelli sub-delegati al Comune.

2. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede l'Autorizzazione di Svincolo Tutela Ambientale prima di eseguire interventi edilizi nelle aree soggette a tutela.

3. La richiesta di Autorizzazione di svincolo é composta da: domanda firmata in originale, in bollo, indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente: generalità del richiedente, codice fiscale - o partita I.V.A., estremi catastali, zona urbanistica e ubicazione dell'area interessata. La domanda dovrà altresì fare riferimento al progetto municipale delle opere edili.

4. Dovrà altresì essere prodotta la seguente documentazione in numero di cinque copie:

a) estratto della mappa catastale;

b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento. Su tale documento dovrà essere indicata la fascia di rispetto che genera il vincolo;

c) progetto edilizio in pianta, sezioni, prospetti, planimetrie, particolari costruttivi, eventuali schemi d'intervento e quant'altro necessario e richiesto per la pratica edilizia comunale;

d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

e) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;

f) relazione illustrativa, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica dell'inserimento ambientale delle opere previste;

g) il progetto di inserimento ambientale, nel caso in cui l'intervento sia particolarmente significativo, dovrà essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati.

5. Tutti gli elaborati del progetto devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

6. Tale provvedimento dovrà essere conseguito prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

### **Art. 11. Rilascio del Permesso di costruire e delle Autorizzazioni di svincolo.**

1. I Permessi di costruire e le autorizzazioni di svincolo sono rilasciate dallo Sportello Unico per l'Edilizia in forma scritta e sono redatte secondo il modello allegato al presente Regolamento.

2. Tali provvedimenti edilizi sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.

3. Essi devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande edilizie);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal personale preposto dello Sportello Unico per l'Edilizia, è allegato al provvedimento, di cui costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di Permesso di Costruire;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di cui sopra e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte all'assenso edilizio;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

**Art. 12. Diniego del Permesso di costruire e delle autorizzazioni di svincolo.  
Diffida ad eseguire opere comunicate con D.I.A.**

1. Il diniego del Permesso di costruire e delle autorizzazioni di svincolo é assunto dal funzionario preposto dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia nel caso in cui il progetto ne sia soggetto all'esame.
2. Tale diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del provvedimento.
3. E' notificato al richiedente **o comunicato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.**
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego delle autorizzazioni di svincolo e per la diffida ad eseguire i lavori delle opere comunicate con Denuncia di Inizio Attività.

**Art. 13. Comunicazione dell'inizio dei lavori**

1. Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare con atto scritto allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione é redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
  - a) la data ed il protocollo del deposito, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
  - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori e delle imprese responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo all'esecuzione dei lavori, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.
6. La presentazione della Denuncia di Inizio Attività, completa in ogni sua parte, costituisce comunicazione di inizio lavori nei termini previsti dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. Il titolare della D.I.A. è tenuto a comunicare nei tempi e nelle modalità sopra indicate ogni eventuale variazione .

**Art. 14. Voltura del Permesso di costruire e delle Autorizzazioni di svincolo.  
Comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di D.I.A.**

1. Il trasferimento del Permesso di costruire o dell'autorizzazione di svincolo ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo. Il trasferimento ad altro titolare di immobile nel quale siano in corso opere soggette a D.I.A. deve essere egualmente comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. L'istanza di voltura, o la comunicazione in caso di D.I.A., é corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo sull'immobile in cui sono in corso i lavori.
3. Il provvedimento di Voltura é rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, il funzionario preposto dello Sportello Unico per l'Edilizia inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

**Art. 15. Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità**

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un ulteriore Permesso di costruire per le opere mancanti, l'avente titolo deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia con atto scritto, firmato anche dal Direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori.  
I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completato in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.  
Al fine di consentire i dovuti aggiornamenti cartografici, l'istanza deve essere corredata da estratto di mappa ed estratto di P.R.G., firmati dal richiedente, sui quali devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta e l'inserimento dell'edificio.  
Dovranno altresì essere prodotti i files, compatibili con il sistema informatico comunale, riportanti i nuovi progetti ed i relativi accatastamenti, al fine di consentire l'aggiornamento delle planimetrie a disposizione degli uffici preposti.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia, se dovuto, il certificato di abitabilità o usabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità o usabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.
4. In particolare la domanda di abitabilità e/o usabilità deve contenere i seguenti elementi:
  - generalità e firma del titolare del provvedimento;
  - estremi del provvedimento suddetto;
  - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera;
  - numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o agibilità, divise per locali accessori e pertinenze;

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a)- Copia conforme del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure copia conforme della “Dichiarazione di inizio attività” inoltrata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del titolare del provvedimento che nell’ambito dell’entità immobiliare, per la quale viene richiesta l’abitabilità o agibilità, non sono comprese attività soggette al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi elencate nel D.M. 16/02/82;
- b) Denuncia all’I.S.P.E.S.L. degli impianti di riscaldamento aventi potenzialità globale superiore a 35 KW ( 30.000 Kcalh).;
- c) Qualora la potenzialità fosse inferiore a 35 KW (30.000Kcal/h), occorre una dichiarazione di un tecnico iscritto all’albo professionale che ne attesti la potenzialità.
- d) Per gli edifici ad uso civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 mt., deve essere prodotta una dichiarazione redatta da tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenute nel D.M. 16 maggio 1987 n.246 (G.U. n.148 del 27 giugno 1987);
- e) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;
- f) Copia della denuncia di accatastamento all’U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;
- g) Planimetria dettagliata dell’impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali;
- h) Progetto e relazione di calcolo dell’impianto di riscaldamento;
- i) Progetto degli impianti descritti D.P.R. n.447 del 6/12/91 – art.4, lettere a), b), c), d,) e), f), g) (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n.46, in materia di sicurezza degli impianti)
- l) Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge 05/03/1990 n.46 art. 1 ;
- m) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;
- n) Autorizzazione allo scarico in fognatura ed all’allacciamento all’acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura, rilasciato dallo stesso Ufficio;
- o) Dichiarazione di conformità a firma del richiedente e del Direttore dei Lavori, resa ai sensi dell’art. 25, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

## **TITOLO III**

### **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

#### **Art. 16. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

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

2. 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 spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio é quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda é 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 é rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto é 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.

6. 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, é 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. 21), 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 spiccatto é l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che é necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

Per volumi tecnici si intendono quegli elementi sopra menzionati che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le strutture che le compongono vanno conteggiate nell'altezza quando superino di mt. 1 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.

Per i fabbricati siti in centro storico o ricadenti nelle zone A o classificati dal P.R.G. Beni culturali ed ambientali da restaurare o da recuperare, non é ammessa con concessione singola o autorizzazione l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

## **Art. 17. Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], é la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 16.

### **Art. 18. Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili -compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali 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.

2. 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 spiccato perimetrali (definite ex art. 16, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

### **Art. 19. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

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

2. 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, anche se esistenti solo ai piani superiori tutti i volumi aggettanti rispetto al perimetro esterno del piano terreno dell'edificio quali: i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza 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 (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

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

Salvo specifiche prescrizioni di PRG e comunque con il rispetto delle distanze da strada che il PRG stabilisce e degli indici di utilizzazione fondiaria dell'area, possono sempre essere posizionati a confine tutti i locali totalmente interrati il cui estradosso della copertura, comprensivo dei materiali di rifinitura, sia situato alla quota del piano finito di campagna del sito interessato. In tal caso occorre stabilire con precisione la quota suddetta allo scopo di individuare il piano finito del cortile.

Si deve pertanto documentare la pratica con un dettagliato rilievo planoaltimetrico riferito alle strade e ai lotti confinanti indicando le quote in prossimità del confine.

### **Art. 20. Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], 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 così come definite all’art. 19.

2. 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.

3. Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt. 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone di P.R.G. ove siano ammesse le attività produttive e commerciali in genere.

### **Art. 21. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

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

2. 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:

- a) 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 pertinentziali sino al raggiungimento della superficie richiesta dalla L. 122/1989 (legge Tognoli);
- f) ai locali cantina di pertinenza delle unità residenziali presenti o previste nel fabbricato fino ad una superficie pari a 1/5° della superficie utile dell’unità immobiliare;
- g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- h) ai cavedi.

### **Art. 22. Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m2], é 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. 21, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. 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.

### **Art. 23. Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], é 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.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra é quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale é situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 16.

#### **Art. 24. Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 25. Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### **Art. 26. Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura é il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria. (m<sup>2</sup>)/(m<sup>2</sup>)

#### **Art. 27. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

#### **Art. 28. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale é 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 lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

#### **Art. 29. Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria é 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  $[m^3 ]/[m^2]$ .

#### **Art. 30. Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale é 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  $[m^3]/[m^2]$ .

#### **Art. 30 bis. Disposizione transitoria**

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO IV**

# **INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 31. Salubrità del terreno e della costruzione**

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

2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento é dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare é umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di areazione.
6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico (Fanno eccezione le fattispecie di strutture per parcheggi pubblici e privati sotterranei per i quali dovrà essere garantita con studi appropriati la sicurezza).
9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

### **Art. 32. Allineamenti**

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti é quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

### **Art. 33. Salvaguardia e formazione del verde.**

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi é tenuto a muoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
7. Tutte le piante autoctone del territorio comunale costituiscono patrimonio storico-ambientale della città.  
In centro storico e in tutte le aree che il PRG classifica come "intorni" dei Beni Culturali ed Ambientali é vietato abbattere, in assenza di specifica autorizzazione comunale, qualunque alberatura, anche morta, avente diametro superiore a 15 cm. misurato ad un metro dal colletto . In seguito ad abbattimenti autorizzati l'Autorità comunale può imporne la sostituzione con giovani esemplari di essenza analoga alla precedente o di essenza autoctona di dimensioni non inferiori a metri 2,50.

#### **Art. 34. Requisiti delle costruzioni**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - d) sicurezza nell'impiego;
  - e) protezione contro il rumore;

- f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5. Il Comune è tenuto ad effettuare i soli controlli che la normativa vigente gli impone espressamente e solo di questi è responsabile, fatti salvi i controlli degli altri enti od organi preposti.

A titolo puramente riassuntivo e fatte salve tutte le prescrizioni normative vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:

#### Requisiti di carattere acustico

- a) Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.
- b) I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
  - rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - rumori e suoni provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - rumori provenienti da laboratori e da industrie.

#### Requisiti illuminotecnici

Fatta salva la normativa specifica per i luoghi di lavoro di cui al paragrafo specifico "Requisiti illuminotecnici per i luoghi di lavoro", le costruzioni dovranno possedere i seguenti requisiti illuminotecnici:

- a) L'illuminazione diurna di locali deve essere anche naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
  - locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - locali non destinati alla permanenza di persone;
  - spazi di cottura (intesi come zona di cottura e non come cucina);
  - spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
- b) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

- c) La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.

#### Requisiti illuminotecnici per i luoghi di lavoro

Per quanto concerne l'illuminazione naturale ed artificiale per i luoghi di lavoro si dovrà fare riferimento all'art. 10 del D.P.R. n. 303/56 e alla Tabella di seguito riportata.

#### **Tabella - Prospetto riepilogativo illuminazione naturale:**

<b>TIPOLOGIA DI LOCALE</b>	<b>Altezza locale</b>	<b>Superficie pavimento</b>	<b>Superficie illuminante</b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

LUOGHI DI LAVORO "GENERICI", UFFICI , SALE RIUNIONI, CUCINE, MENSE, REFETTORI, INFERMERIA, LOCALI DI RIPOSO, ecc.	$\leq 4$ m del	$< 400$ m <sup>2</sup>	1/8 della superficie
	quota	$400 \div 1000$ m <sup>2</sup>	pavimento 50 m <sup>2</sup> + 1/12 della eccedente i 400 m <sup>2</sup>
		$> 1000$ m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> + 1/16 della quota eccedente i 1000 m <sup>2</sup>
	$> 4$ m del	$< 400$ m <sup>2</sup>	1/12 della superficie
		$400 \div 1000$ m <sup>2</sup>	pavimento 33,3 m <sup>2</sup> + 1/16 della quota eccedente i 400 m <sup>2</sup>
		$> 1000$ m <sup>2</sup>	70,8 m <sup>2</sup> + 1/20 della quota eccedente i 1000 m <sup>2</sup>
CENTRI COMMERCIALI (ovunque stazioni personale: aree cassa, uffici, negozi, ecc.)	E' richiesta l'illuminazione naturale come per i locali di lavoro. Per gli altri locali è ammessa l'integrazione con illuminazione artificiale secondo i requisiti previsti dalle norme tecniche.		
ARCHIVI, DEPOSITI-MAGAZZINI (NON PRESIDATI: con presenza occasionale di lavoratori ovvero presenza non quotidiana, anche solo saltuaria di lavoratori).	Superficie illuminante pari a 1/30 del pavimento Fatto salvo quanto previsto da altre norme (es. V.V.F.F.)		
SALE D'ATTESA, SPOGLIATOI	Preferibilmente illuminazione naturale.		
W.C. E ANTI-W.C.,	Preferibilmente illuminazione naturale.		
DISPENSA ANNESSA A CUCINA, MAGAZZINO STOVIGLIE, CORRIDOI, DISIMPEGNI, SGABUZZINI, RIPOSTIGLI, VANI TECNICI	Non è obbligatoria l'illuminazione naturale.		

Per il calcolo della superficie illuminante per i luoghi di lavoro dovranno essere misurate le superfici "utili" di finestre e porte-finestre prospicienti l'esterno dell'edificio. Porte e portoni impermeabili alla luce non costituiscono superficie utile, quand'anche destinati a rimanere aperti per parte della giornata.

### Requisiti relativi all'aerazione

Fatta salva la normativa specifica per i luoghi di lavoro di cui al paragrafo specifico "Requisiti relativi all'aerazione per i luoghi di lavoro", le costruzioni dovranno possedere i seguenti requisiti relativi all'aerazione:

- a) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- b) L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.



- c) Possono fruire di sola aerazione artificiale i locali individuati al punto “Requisiti illuminotecnici - lett. a)”.

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

- d) I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato.
- e) Nei casi di installazione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'autorità comunale competente, sentita l'A.S.L. può stabilire prescrizioni particolari, tenendo conto dei vari tipi di locali, delle dimensioni, della destinazione d'uso, del tipo di edificio (esistente o di nuova costruzione). A questo scopo la domanda di Permesso di costruire o D.I.A. deve essere corredata di uno schema dell'impianto e, se necessario, del progetto esecutivo del medesimo. Il rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità è subordinato alla certificazione di collaudo dell'impianto da parte di un tecnico abilitato o alla certificazione dell'installatore secondo le previsioni vigenti in materia.

#### Requisiti relativi all'aerazione-ventilazione per i luoghi di lavoro

- a) A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità di lavorazione, è vietato adibire a lavori continuativi i locali chiusi che non rispondono alla seguente condizione: - avere aperture sufficienti per un rapido ricambio d'aria (art. 7 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).
- b) Le finestre, i lucernari e i dispositivi di ventilazione devono poter essere aperti, chiusi, regolati e fissati dai lavoratori in tutta sicurezza. Quando sono aperti essi devono essere posizionati in modo da non costituire un pericolo per i lavoratori (art. 7 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).
- c) Normalmente dovranno essere rispettati i rapporti indicati nella Tabella di seguito riportata.

**TABELLA - Prospetto riepilogativo aerazione naturale:**

<b>TIPOLOGIA DI LOCALE</b>	<b>Altezza locale</b>	<b>Superficie pavimento</b>	<b>Superficie aerante</b>
LUOGHI DI LAVORO "GENERICI", UFFICI , SALE RIUNIONI, CUCINE, MENSE, REFETTORI, INFERMERIA, LOCALI DI RIPOSO	$\leq 4$ m del	$< 400 \text{ m}^2$	1/8 della superficie
	quota	$400 \div 1000 \text{ m}^2$	pavimento $50 \text{ m}^2 + 1/12$ della eccedente i $400 \text{ m}^2$
		$> 1000 \text{ m}^2$	$100 \text{ m}^2 + 1/16$ della quota eccedente i $1000 \text{ m}^2$
	$> 4$ m del	$< 400 \text{ m}^2$	1/12 della superficie
CENTRI COMMERCIALI (ovunque stazioni personale: aree cassa, uffici, negozi, ecc.)		$400 \div 1000 \text{ m}^2$	pavimento $33,3 \text{ m}^2 + 1/16$ della quota eccedente i $400 \text{ m}^2$
		$> 1000 \text{ m}^2$	$70,8 \text{ m}^2 + 1/20$ della quota eccedente i $1000 \text{ m}^2$
ARCHIVI, DEPOSITI-MAGAZZINI (NON PRESIDATI: con presenza occasionale di lavoratori ovvero presenza non quotidiana, anche solo saltuaria di lavoratori).	E' richiesta l'aerazione naturale diretta come per i locali di lavoro. Per gli altri locali è ammessa l'integrazione con ventilazione meccanica secondo i requisiti previsti dalle norme tecniche.		
SALE D'ATTESA, SPOGLIATOI	Superficie aerante pari a 1/30 del pavimento Fatto salvo quanto previsto da altre norme (es. V.V.F.F.)		
W.C. E ANTI-W.C.,	Preferibilmente aerazione naturale diretta o ventilazione meccanica secondo i requisiti previsti dalle norme tecniche		
DISPENSA ANNESSA A CUCINA, MAGAZZINO STOVIGLIE, CORRIDOI, DISIMPEGNI, SGABUZZINI, RIPOSTIGLI, VANI TECNICI	Preferibilmente aerazione naturale diretta. Ove non possibile, accettabile anche l'aspirazione meccanica		
	Non è obbligatoria l'aerazione naturale diretta.		

d) Qualora non sia possibile realizzare finestre apribili di superficie adeguata, di cui al precedente punto c), per motivate esigenze tecniche di lavorazione, ad esempio la lavorazione e conservazione di alimenti, lavorazioni che richiedono il controllo dei parametri microclimatici, ecc. o per impedimenti strutturali in edifici esistenti adeguatamente documentate, fatti salvi specifici requisiti previsti da regolamenti e/o norme tecniche, a richiesta motivata degli aventi diritto e dopo specifica valutazione dei Servizi preposti del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL di competenza, è

ammesso che il rapporto di superficie apribile sia minore rispetto a quello tabellare sopra riportato, integrando l'aerazione naturale con un idoneo impianto di ventilazione forzata e/o di condizionamento rispondente ai requisiti previsti dalle norme UNI 10339/95 e 8852/87.

Di tale impianto dovrà essere presentata: in fase di valutazione del progetto descrizione analitica strutturale e potenzialità e, prima delle relative autorizzazioni per l'uso dei locali, certificazione rilasciata da personale qualificato che ne descriva le caratteristiche tecniche e di funzionamento e ne attesti la rispondenza alla norma. Tale certificazione dovrà anche contenere le specifiche e i tempi minimi di manutenzione che possono garantire la sicurezza igienico-sanitaria ed il buon funzionamento dell'impianto nel tempo.

Nella progettazione di impianti di ventilazione e/o di condizionamento devono anche essere previsti eventuali sistemi che evitino un aumento della rumorosità ambientale (D.Lgs. n.277/91, art. 41).

- e) Nei luoghi di lavoro chiusi, non esclusi pertanto gli uffici e ogni altro ambiente di lavoro amministrativo e/o commerciale, è necessario far sì che i lavoratori, tenendo conto dei metodi di lavoro e degli sforzi fisici ai quali sono sottoposti, dispongano di aria salubre in quantità sufficiente anche ottenuta con impianti di aerazione (art. 9 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).  
L'espressione "anche ottenuta con impianti di aerazione" non va intesa, come avvallo di sistema di aerazione meccanica in sostituzione di aerazione naturale, bensì come possibilità di integrazione dell'aerazione naturale, qualora non sia sufficiente il requisito minimo richiesto (norma UNI 10339/95).
- f) Se viene utilizzato un impianto di aerazione, esso deve essere sempre mantenuto funzionante. Ogni eventuale guasto deve essere segnalato da un sistema di controllo, quando ciò è necessario per salvaguardare la salute dei lavoratori (art. 9 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).
- g) Se sono utilizzati impianti di condizionamento dell'aria o di ventilazione meccanica, essi devono funzionare in modo che i lavoratori non siano esposti a correnti d'aria fastidiose (art. 9 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).
- h) Qualsiasi sedimento o sporcizia che potrebbe comportare un pericolo immediato per la salute dei lavoratori, dovuto all'inquinamento dell'aria respirata, deve essere eliminato rapidamente. (art. 9 D.P.R. 303/56 modificato dall'art. 33 del D. Lgs. 626/94).
- i) La ventilazione dei locali di lavoro deve essere realizzata mediante superfici apribili compatibilmente con le caratteristiche strutturali dell'edificio, di norma, queste devono essere distribuite su tutte le superfici esterne (evitando sacche di ristagno) per favorire la circolazione dell'aria interna.
- l) Per il calcolo della superficie aerante dovranno essere computate le sole superfici utili di infissi apribili (finestre e porte-finestre), prospicienti l'esterno del fabbricato. Le porte e i portoni apribili sono computabili solo fino al massimo di 1/3 della superficie richiesta; tuttavia le aperture dovranno essere adeguatamente posizionate al fine di evitare che le correnti d'aria colpiscano direttamente i lavoratori addetti a posti fissi di lavoro (D.P.R. 303/56, art. 9).  
La superficie di eventuali serramenti a "vasistas" potrà essere conteggiata in misura pari al 100% di un normale serramento a condizione che l'angolo di apertura di detti serramenti non sia inferiore a 30° ed il rapporto altezza/larghezza non sia inferiore a 1.

### Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

- a) La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter esser puliti e disinfettati in ogni parte.
- b) Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- c) Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.
- d) Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Tale disposizione non si applica sino all'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5, della Legge Regionale n.19/99".  
Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere la larghezza inferiore a cm. 90.
- e) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- f) Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura e di un bagno.
- g) Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
- h) I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo; sono esclusi da tale prescrizione i locali di servizio.
- i) I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
- l) Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.
- m) Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- n) I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
- o) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- p) Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

- q) Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.
- r) I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- s) Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In materia di abbattimento delle barriere architettoniche occorre in particolare verificare il rispetto della *Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e del D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996* nonché l'Appendice n. 3 del presente regolamento.

### **Art. 35. Inserimento ambientale delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale non solo per tipologie e materiali ma anche per volumi e proporzioni.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

### **Art. 36. Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela é sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, o comunque situate in prossimità di centri abitati, devono essere convenientemente mantenute: é vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

### **Art. 37. Interventi urgenti**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un intervento urgente alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia é sanzionato ai sensi dell'art. 71, fatto salvo l'eventuale accertamento difatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

### **Art. 38. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione**

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica autorizzazione di occupazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali é comunque regolata dalle leggi vigenti e dall'apposito regolamento comunale.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione di occupazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. Tale provvedimento contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. Ulteriori proroghe dovranno essere regolate da successive autorizzazioni.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare dell'autorizzazione di occupazione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 50, sempreché non costituiscano pericolo per la circolazione.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

#### **Art. 39. Altezza interna dei locali abitativi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [ml sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,5 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori é fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.



4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui é richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui é richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui é in atto una funzione abitativa;
- interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non é in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità é comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non é consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,60 m. Per i soppalchi le altezze sono regolate dall'art. 58.

#### **Art. 40. Antenne**

1. 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, é 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.

2. 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.

3. 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 radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo é soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda. L'installazione sui fabbricati esistenti sarà ammessa solo se conforme a tali disposizioni e nei casi previsti dallo specifico Regolamento Comunale.

#### **Art. 41. Chioschi e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di chioschi, tende solari, insegne, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, é permessa in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

3. In particolare, l'applicazione di tende ad ingressi o vetrine di negozi é assentibile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito veicolare e quindi insistano su marciapiede rilevato e non deturpino l'estetica del fabbricato. La struttura rigida, nella posizione di massima estensione, dovrà presentare un'altezza dal piano del marciapiede superiore a mt. 2,2. Nel caso l'intervento riguardi edifici aventi l'obbligo di restauro di facciata i progetti dovranno dimostrare requisiti di unitarietà con il contesto e con le preesistenze nonché il loro inserimento architettonico generale nell'edificio.

4. I progetti dei fabbricati di nuova costruzione o da ristrutturare con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono già essere predisposti per accogliere insegne e vetrine. Le insegne dovranno collocarsi nei vani prestabiliti. Quelle previste sugli edifici esistenti devono armonizzarsi con le linee architettoniche dell'edificio. Eguale criterio dovrà applicarsi per i fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali o alberghiere.

5. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

6. L'assenso all'installazione è subordinato alla presentazione di Denuncia d'Inizio Attività, corredata di documentazione fotografica dell'edificio o del sito, estesa ai fabbricati confinanti ed al contesto ambientale, da estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

7. L'assenso all'installazione di manufatti su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, é subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

8. I provvedimenti di cui al comma 7 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

9. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 41, commi 4, 5, 6,7.

#### **Art. 42. Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del Piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

4. Nei canali di gronda e nei pluviali é vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal Piano marciapiede o stradale; negli altri casi, é consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 1,20 m.

6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Art. 43. Cortili e cavedi**

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera é al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile, nei limiti di cui all'art. 20, 2° comma.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, é ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
  - altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq
  - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq
  - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq
5. Nei cavedi non é ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

#### **Art. 44. Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente regolamento é definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

4. La costruzione delle intercapedini é a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed é, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

**Art. 45. Misure per contrastare la presenza e proliferazione degli animali nocivi nelle costruzioni e nei centri abitati.**

1. I proprietari e gli amministratori degli stabili esistenti devono effettuare le necessarie operazioni di pulizia, disinfestazione ed allontanamento dei colombi con applicazione delle misure cautelari previste ai commi successivi.

2. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare l'ingresso e lo stanziamento di colombi ed animali nocivi in genere.

3. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessure fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.

4. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

5. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

6. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.

7. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

**Art. 46. Muri di sostegno**

1. Fatte salve diverse disposizioni dettate dal PRG per aree specifiche i\_muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle

provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, l'autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di mt. 1,5 dal ciglio stradale.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati o rivestiti in laterizio o pietra naturale. Ove le condizioni ambientali e la presenza di preesistenze edificate lo consenta in quanto non sussisterebbero contrasti ambientali sarà possibile l'esecuzione di manufatti in cemento a vista.

L'autorità comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.

5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

#### **Art. 47. Numeri civici**

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

#### **Art. 48. Parapetti e ringhiere**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2. I manufatti di cui sopra devono:

- avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a 3,00 m. quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i cm. 0,80
- presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

non devono:

- essere scalabili;
- presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro é ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

4. L'autorità competente, sentita la commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.

#### **Art. 49. Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

In materia di abbattimento delle barriere architettoniche occorre in particolare verificare il rispetto della *Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e del D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996* nonché l'Appendice n. 3 del presente regolamento.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 mt., dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

### **Art. 50. Passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,5 m. e superiore a 5,00 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni. Per ogni passo carrabile, dovrà essere realizzata, prima dell'immissione sul suolo pubblico idonea raccolta per le acque meteoriche avente eguale larghezza dell'accesso.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.



8. Per gli accessi a fabbricati esistenti che vengano adeguati è possibile, sentita la Commissione Edilizia e gli uffici preposti alla manutenzione della viabilità, il mantenimento della posizione esistente, a condizione che vengano predisposti automatismi di apertura e chiusura dei cancelli.

L'Autorità Comunale ha la possibilità di richiedere l'arretramento e la regolarizzazione di tali accessi nel caso in cui la situazione dei luoghi presenti problemi di pericolo e loro possibilità di soluzione.

9. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

#### **Art. 51. Piste ciclabili**

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della L.R. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

#### **Art. 52. Portici e "pilotis"**

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m. di larghezza e 3,00 m. di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera di eventuali portici soggetti al traffico veicolare non deve essere inferiore a 5,00 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti e la loro altezza netta non dovrà essere inferiore a 2,20 m.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art. 53. Prefabbricati**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

#### **Art. 54. Rampe**

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:

- a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- a) 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In materia di abbattimento delle barriere architettoniche occorre in particolare verificare il rispetto della *Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e del D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996* nonché l'Appendice n. 3 del presente regolamento.

7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

## **Art. 55. Recinzioni e cancelli**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art.36.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dell'Autorità comunale, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;

- b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;
- c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,5 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal codice civile;
- d) Le recinzioni precarie da realizzarsi in zone non soggette a vincolo paesaggistico o architettonico-ambientale con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 1,50 m;

4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda

5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono quelli previsti al precedente art. 46.

6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono quelli previsti dall'art. 48.

7. Sopra i muri di sostegno é ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), e) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 50, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 50, comma 5.

9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

## **Art. 56. Serramenti**

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 2,30 m dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro, o ad un'altezza di 4,00 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.

4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

### **Art. 57. Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

### **Art. 58. Soppalchi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 18: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 23, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 21.

#### **Art. 59. Sporgenze fisse e mobili**

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, comici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art.19, comma 2.

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b) 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,20. m.
- d) 0,40 m per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di 2,20 m e 4,50m.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

#### **Art. 60. Strade private**

1. La costruzione di strade private é soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lx (lux) sul piano stradale.

8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

#### **Art. 61. Terrazzi**

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

**Art.62. Disposizioni relative a parcheggi per le nuove costruzioni e per variazioni delle destinazioni d'uso in edifici esistenti.**

1. Le aree da destinarsi a parcheggio, dovute ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17 Agosto 1941 n° 1150 così come sostituito dall'art 2 della Legge n° 122 del 24 Marzo 1989 e quelle dovute ai sensi delle norme di PRG debbono essere ricavate in spazi di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento che debbono preferibilmente essere esterni agli stessi.

In caso di impossibilità possono essere ricavate negli interrati o all'interno delle costruzioni.

2. Le aree dovute ai sensi della L. 122/89 dovranno in ogni caso rimanere libere da chiusure e dovranno essere mantenute di pertinenza dell'intero edificio.

3. Le aree dovute ai sensi delle norme di P.R.G. dovranno rimanere di pertinenza delle unità immobiliari sede delle singole attività.

4. Le aree dovute ai sensi dei commi precedenti dovranno essere vincolate con atto pubblico, registrato e trascritto, a parcheggio finalizzato a tutte le unità immobiliari dell'edificio.

5. Le autorimesse individuali non potranno costituire superficie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al presente articolo.

## **TITOLO VI**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **Art. 63. Prescrizioni generali**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto, la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

#### **Art. 64. Richiesta e consegna di punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale -provvede:
  - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.



4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

#### **Art. 65. Disciplina del cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:

- a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) degli estremi del Permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività e del nome del titolare della stessa;
- c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili della sicurezza e del responsabile del cantiere;

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

2. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il Permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività corredati degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).

6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 66. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa autorizzazione di occupazione ai sensi dell'art. 41; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere, secondo quanto previsto dallo specifico regolamento comunale.

3. Il titolare del Permesso di costruire / Denuncia d'Inizio Attività, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.

4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere segnalati in conformità delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cmq., disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del titolare del provvedimento di assenso, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

9. In caso di violazione delle norme sopra specificate si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo.

#### **Art. 67. Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali**

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.

2. Tutte le strutture provvisionali 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.

3. 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.

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

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

6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

#### **Art. 68. Scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, 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.

2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo l'autorizzazione di occupazione suolo all'Autorità comunale.

3. 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.

4. 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.

5. 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; è fatto obbligo al titolare del provvedimento di assenso di conservare la relativa documentazione.

6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 67.

### **Art. 69. Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; 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.

2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

3. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 67.

### **Art. 70. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici**

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del Permesso di costruire o Denuncia d'Inizio Attività od Autorizzazione di occupazione suolo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del Permesso di costruire ovvero della Denuncia di Inizio Attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## **TITOLO VII**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Art. 71. Vigilanza e coercizione**

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ora contenute nel Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. 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.
5. 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 riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 72. Violazione del regolamento e sanzioni**

1. 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. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.  
In caso di accertamento di violazione, l'autorità competente deve quindi sanzionare l'infrazione ed ordinare il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione dell'oggetto di infrazione.
2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 73. Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:

a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;

b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

#### **Art. 74. Deroghe**

1. L'Autorità Comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente -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.

# APPENDICE

## NORME GUIDA PER IL CENTRO STORICO ED AREE ASSIMILATE

La presente normativa stabilisce i metodi del restauro e di ristrutturazione dei piani verticali degli edifici in Centro Storico e di tutti gli edifici che il Piano Regolatore Generale classifica “beni culturali ed ambientali”, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, anche con forme diverse, conseguenti a strumenti urbanistici esecutivi, le nuove parti dovranno essere riprogettate seguendo i medesimi criteri.

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente.

Pertanto, nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono così di seguito illustrate:

1. coperture;
2. superfici di facciata; elementi di finitura;
3. impianti tecnologici di pubblico interesse;
5. impianti tecnologici privati;

I criteri di intervento su ogni singola parte omogenea dovranno attenersi alle seguenti indicazioni normative:

### **1. COPERTURE**

Fanno parte delle coperture gli elementi che seguono.

#### **1.1 Manto di copertura**

La copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica, che prevede l'uso esclusivo di coppi in laterizio.

Per edifici di tipologia industriale del passato e ville di valore storico-artistico potrà essere consentito l'impiego di coperture consone alla loro tipologia architettonica.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi coppi anticati ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici vincolati dal Codice Beni Culturali e del Paesaggio è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero ed è fatto divieto di realizzare sistemi strutturali in cemento armato.

### **1.2 Canne fumarie e torrini esalatori.**

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non è possibile, è consentita la ricostruzione, conservando le forme precedenti ed impiegando le medesime tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento saranno consentibili solo per reali esigenze funzionali e di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. In tal caso, dovrà essere fatto un rilievo fotografico delle preesistenze rilevabili su fabbricati aventi caratteristiche analoghe, da sottoporre all'Autorità Comunale, che a sua volta lo sottoporrà all'esame della Commissione Edilizia.

Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia-a-vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e dal laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto unitario della facciata e/o delle coperture.

### **1.3 Abbaini, lucernari e terrazzini sopratetto.**

In caso di progetti finalizzati al recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. 21/1999, è possibile inserire nuovi abbaini o lucernari le cui dimensioni dovranno essere le minime indispensabili per garantire il rapporto aeroilluminante dei locali sottostanti.

Nel caso in cui il rispetto di tale rapporto richieda la realizzazione di elementi fuori scala, i nuovi abbaini dovranno comunque avere proporzioni adeguate rispetto alla composizione architettonica della facciata. Sarà quindi possibile valutare l'inserimento di sistemi di aeroilluminazione integrativi a raso tetto.

Nel caso in cui le visuali prospettiche dalla pubblica via o dalle piazze limitrofe non vengano alterate, sarà possibile inserire terrazzini incavati nelle falde a condizione che le loro proporzioni siano ridotte rispetto alla superficie del tetto ed i materiali di finitura e di rivestimento siano in colore simile alla tonalità della copertura.

I nuovi inserimenti dovranno, per forma, dimensione, tipologia costruttiva, armonizzarsi con l'edificio e rifarsi alle preesistenze rilevabili nel contesto ambientale in cui sono previsti.

Per tutti gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non è possibile è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito nei casi in cui l'edificio non prospetti su piazze o slarghi che rendano facilmente percepibile la loro visione dal punto di vista prospettico.



In ogni caso a tale riguardo l'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere l'inserimento di altri sistemi di illuminazione.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

#### **1.4 Antenne televisive**

Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici.

Ogni qualvolta sia possibile, l'installazione dell'antenna dovrà avvenire sulla falda interna e, quindi, non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche sono consentite solo se posizionate sulla falda interna e dovranno essere mimetizzate, dal punto di vista cromatico, con la copertura.

#### **1.5 Cornicioni e mensole di gronda**

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Se ciò non è possibile, possono essere ricostruiti seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

E' vietato l'uso di elementi costruttivi non tradizionali quali:

- travetti di cemento precompresso in luogo di passafuori in legno;
- legname perlinato in luogo del tradizionale tetto a vista;
- tavelloni forati o solette in cemento armato (anche se intonacati), in luogo del laterizio pieno.
- cornicioni in cemento a vista.

Le cornici in intonaco, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative, devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente.

#### **1.6 Canali di gronda e pluviali**

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame.

E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare ed è escluso quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni ecc.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono interrompere o schermare particolari architettonici e decorativi. In presenza di aggetti e cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità e sagomarsi in andamento curvilineo, mantenendo comunque l'assialità.

La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per metri 2,50 e raccordata alla fognatura comunale.

## **1.7 Pannelli solari e impianti tecnologici in genere.**

E' vietato installare pannelli solari ed impianti tecnologici in genere sulle coperture del fabbricati.

E' vietato installare impianti tecnologici che non siano perfettamente mimetizzati nel contesto sulle facciate verso la pubblica via.

L'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, avrà facoltà di valutare casi specifici in eccezione a quanto sopra, solo nel caso in cui venga documentata l'impossibilità di trovare altra soluzione e vengano dimostrati gli accorgimenti necessari per mimetizzare l'impatto estetico delle opere.

Eventuali impianti in genere potranno essere posizionati sulle facciate verso cortile; anche in questo caso è necessario trovare le soluzioni meno impattanti possibili.

## **2. SUPERFICI DI FACCIATA**

### **2.1 Intonaci.**

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse a meno che sia insindacabilmente dimostrata l'assoluta mancanza di volontà a partecipare all'intervento da parte dell'altra proprietà, comprese altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale rimanga a vista, senza essere successivamente tinteggiata.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, etc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricostruzione, che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale.

In assenza del bugnato a piano terra, l'intonaco deve essere esteso fino alla quota dello zoccolo, che non potrà essere realizzato in materiale lapideo.

L'intervento di risanamento e rifacimento degli intonaci dovrà aver cura di recuperare e di evidenziare eventuali lapidi commemorative, indicative, ferri battuti, icone e quant'altro particolare costituisca documentazione dell'evoluzione storica dell'edificio.

### **2.2 Rivestimenti di facciata.**

Nel restauro di facciata é fatto obbligo di evidenziare e recuperare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici significativi.

In sede di restauro, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria degli edifici, dovranno essere eliminati i rivestimenti lapidei o le balze di marmo o altri materiali non pertinenti recenti incongruenti

rispetto alla tipologia architettonica delle facciate e dovrà essere ripristinato l'intonaco o il rivestimento originario o comunque proprio della costruzione.

### **2.3 Coloriture e tinteggiature**

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, devono essere tinteggiati. La tinteggiatura dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali.

Sono in particolar modo preferibili le tecniche ad affresco a calce.

E' vietato l'uso di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonici plastici.

Tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione e di manutenzione straordinaria delle facciate dovranno prevedere anche la tinteggiatura delle medesime.

Nel caso in cui l'intervento riguardi unicamente la tinteggiatura o la ritinteggiatura delle facciate esistenti l'interessato dovrà presentare all'autorità comunale Denuncia di Inizio Attività corredata dalla seguente documentazione:

- documentazione fotografica di dettaglio e di insieme di tutte le facciate dell'immobile, del contesto ambientale in cui é inserito con rappresentazione degli edifici latistanti e frontistanti.

- indicazione delle tonalità esistenti e prescelte di tutti gli elementi che compongono la facciata.

- progetto cromatico eseguito con tecniche a pastello o ad acquerello della facciata su strada o prospettante su spazio pubblico esteso agli edifici latistanti.

- campionatura eseguita su tavola delle tinte prescelte stesa con la tecnica prevista per la facciata.

L'autorità comunale ha facoltà, nel caso in cui sussistano motivi di sicurezza e di decoro, di ingiungere con ordinanza la rimessa in pristino e/o la ritinteggiatura delle facciate ritenute indecorose o trascurate.

Tutti i progetti di ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica degli elementi che la compongono valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e il suo abbinamento con i colori delle costruzioni attigue e frontistanti.

Nel caso in cui gli edifici non presentino allo stato attuale riquadrature cromatiche ma ne sia documentata la precedente esistenza o la vocazione architettonica all'esecuzione ex novo delle decorazioni, potrà consentirsi la realizzazione di fasce marcapiano e di riquadrature delle aperture previa presentazione di un progetto pittorico dettagliato ove dovranno essere rappresentati i colori prescelti e le decorazioni previste.

### **2.4 Serramenti interni ed esterni.**

Nel caso di rifacimento di serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione ed i materiali del tipo tradizionale a persiana alla piemontese, uniformando le tipologie se di forma differente.

Sono ammessi soltanto serramenti in legno smaltato con vernici non trasparenti. E' escluso l'uso di persiane avvolgibili se non esistenti e previste sin dall'impianto dell'edificio (ad esempio per edifici inizio secolo o edifici Liberty)

E' vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre a piano terra, prospicienti la pubblica via, con apertura verso l'esterno. In questo caso è solo ammesso l'uso di scurettili posti verso l'interno o, dopo attenta valutazione, l'uso di persiane scorrevoli su rotaie.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi che, se non possono essere recuperati, dovranno essere di forma e lavorazione tradizionali.

La colorazione degli infissi, che dovrà essere unitaria su tutta la facciata, dovrà armonizzarsi con la tonalità di quest'ultima.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti, scompartati a più luci, smaltato con vernici del tipo non trasparente con l'inserimento di vetri non a specchio.

In casi eccezionali, specie per la soluzione di infissi di taglio particolare, potrà essere assentito l'uso del ferro.

In ogni caso, tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

## **2.5 Porte, portoni e vetrine**

Porte, portoni e vetrine sono elementi essenziali dell'immagine degli edifici e ogni intervento previsto su questi ultimi deve presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la salvaguardia di quegli elementi significativi dal punto di vista architettonico-ambientale.

In caso di porte e portoni in legno di qualità estetica e ben conservati ne è consentita la sola manutenzione. Nel caso di infissi in legno estremamente degradati potrà esserne consentita la sostituzione con infissi di tipo tradizionale.

La collocazione degli infissi di porte e portoni al piano terreno, fermo restando il concetto di recupero dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori. In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente e quant'altro sia incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

In Centro Storico, specie per le vie laterali agli assi commerciali già consolidati, sarà possibile consentire l'apertura di nuove vetrine finalizzate alla riqualificazione commerciale di quei siti purché la campitura delle nuove aperture non sia in contrasto con i vuoti e i pieni architettonici degli edifici circostanti.

Saranno quindi da evitare aperture aventi luci eccessive e la formazione di tagli con dimensioni non proporzionate rispetto alle aperture soprastanti.

Nelle aperture storicizzate non potranno essere sostituiti od eliminati i portoni di chiusura degli ingressi con altri di diverso materiale, salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta.

Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in legno, ferro o alluminio, purché di colore armonizzato con la facciata. Sono comunque esclusi vetri a specchio o colorati e suddivisione del tipo "all'inglese".

Può essere mantenuta, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti mentre non è ammessa l'installazione ex novo se non nei casi di motivate ragioni di funzionalità, di serrande esclusivamente del tipo a maglia, verniciate con i colori analoghi alle altre parti metalliche presenti in facciata.

Negli interventi di ristrutturazione e restauro il concetto guida per la previsione delle vetrine ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici. Le nuove vetrine, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattoni (circa cm. 13) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica e dovranno uniformarsi o tenere conto del taglio di tutte le aperture degli edifici limitrofi.

## **2.6 Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.**

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici e come tali devono essere salvaguardati.

E' vietato rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate quando siano di particolare pregio e comunque quando siano realizzati con tecniche antiche.

Sono salvaguardati anche i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, porta-stendardi, banderuole segnamento.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione di elementi identici per forme, colori, materiali e tecniche esecutive.

La colorazione di tutti questi elementi in ferro di norma dovrà essere naturale, appositamente protetta con vernici trasparenti opache.

## **3. IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE**

Per impianti tecnologici pubblici si intendono quelli della rete idrica, elettrica, telefonica del gas e del teleriscaldamento.

Nel caso di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria generale delle facciate devono essere riordinati in modo organico i cavi e gli elementi che costituiscono gli impianti tecnologici pubblici in modo da rendere pienamente leggibile l'architettura delle facciate occultando il più possibile alla vista cavi e scatole.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

-calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle cellule edilizie e ogni qual volta sia possibile schermate dai pluviali di gronda.

-percorsi orizzontali posti di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o schermati inferiormente dalle fasce marcapiano e dipinti nello stesso colore della fascia.

-realizzazione, ovunque ciò non comprometta la qualità dell'edificio, di condotti sottotraccia.

Le tubazioni del gas devono trovare alloggiamento per quanto possibile sulle facciate interne degli edifici.

Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o in plastica, posti a filo muro e trattati per accogliere un intonaco identico a quello della parete e tinteggiate del colore della facciata.

Su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telaio in ferro e rivestimento con mattoni di recupero simili a quelli della facciata.

Tutte le nicchie dei contatori devono essere precedentemente concordate con i tecnici dei rispettivi enti in modo da trovare la soluzione ottimale per ogni singolo caso cercando di accorpate il più possibile gli impianti.

## **4. IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, le caldaie esterne e altri elementi che vengono apposti alle facciate degli edifici.

Tutte le installazioni di tali impianti devono rispettare le partiture architettoniche della facciata.

L'apposizione dei campanelli, citofoni e videocitofoni, deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta evitando la manomissione delle cornici decorative.

Ogni qual volta si proceda alla revisione generale dell'impianto, dovranno essere eliminati i campanelli multipli prevedendo soluzioni organiche ordinate in un'unica pulsantiera.

Le targhe di segnaletica degli studi e uffici professionali dovranno essere realizzate con materiali e tecniche consoni con il contesto in cui vengono inseriti e dovranno, per ogni edificio, essere realizzate in eguale forma, materiale e grafica e applicate in facciata in modo da essere allineate orizzontalmente e verticalmente. E' preferibile l'uso dell'ottone e del bronzo.

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso.

E' vietata l'installazione su facciate prospicienti la pubblica via di gruppi di refrigeramento, caldaie e altri impianti simili. Ne è tollerata l'installazione, quando non sia possibile trovare una soluzione più adatta, se mimetizzata nelle finestre, nelle vetrine quando l'ingombro dell'apparecchiatura sia collocato all'interno e non all'esterno e la sua facciata sia tenuta a filo muro.

Eguale criterio dovrà essere adottato per i distributori automatici dei rivenditori autorizzati, per i bancomat ed altre apparecchiature di servizio che potranno essere consentiti esclusivamente nel caso in cui vengano collocati nel contesto del serramento. Per edifici ove il PRG consente la ristrutturazione delle facciate potrà essere presa in esame la possibilità di collocare tali elementi in nicchia.

## APPENDICE N. 3

### **Prescrizioni in materia di eliminazione barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e nei relativi spazi esterni**

Tutti gli edifici pubblici, privati aperti al pubblico ed i relativi spazi esterni devono essere strutturati in maniera tale da permettere la loro utilizzazione da chiunque ed in particolare modo da coloro che, per qualsiasi causa, hanno una ridotta capacità motoria o sensoriale.

#### **1. Definizioni ed oggetto**

Le norme del presente regolamento sono volte ad eliminare gli impedimenti comunemente definiti "*barriere architettoniche*".

Per *barriere architettoniche* si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Le presenti norme si applicano agli edifici pubblici, privati aperti al pubblico ed ai relativi spazi esterni di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione.

Si applicano altresì agli edifici pubblici, privati aperti al pubblico ed ai relativi spazi esterni, sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare *l'accessibilità e la visitabilità*, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso.

Si applicano inoltre agli spazi ed agli edifici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità di cui al titolo VI del DPR 503/96.

Agli edifici pubblici, privati aperti al pubblico ed ai relativi spazi esterni esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorarne la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.

In attesa del predetto adeguamento ogni edificio deve essere dotato, a cura dell'Amministrazione pubblica che utilizza l'edificio, di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza tale da consentire alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale la fruizione dei servizi espletati.

Per **accessibilità** si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per **visitabilità** si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Per **adattabilità** si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

## **2. Le norme generali per gli edifici**

### **2.1. Accessibilità**

Negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico deve essere garantito un livello di accessibilità degli spazi interni tale da consentire la fruizione dell'edificio sia al pubblico che al personale in servizio.

Per gli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici il necessario requisito di accessibilità si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso per l'accesso all'edificio fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

- a) gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- b) gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5 del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/89.

### **2.2. Visitabilità**

Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

- a) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della *visitabilità* si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono *accessibili*; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;
- b) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della *visitabilità* si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5, del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/89, sono accessibili;
- c) nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della *visitabilità* si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è *accessibile*;
- d) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della *visitabilità* si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con



la funzione ivi svolta, questi sono *accessibili*; in tal caso deve essere prevista l'*accessibilità* anche ad almeno un servizio igienico.

e) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta inferiore a 250 mq, il requisito della *visitabilità* si intende soddisfatto se sono *accessibili* gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

### **3. Unità ambientali e spazi esterni**

Per le unità ambientali e loro componenti come porte, pavimenti, infissi esterni, arredi fissi, terminali degli impianti, servizi igienici, cucine, balconi e terrazze, percorsi orizzontali, scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici, autorimesse, valgono le norme stabilite ai punti 4.1 e 8.1 del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989.

Per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio e loro componenti come percorsi, pavimentazioni e parcheggi valgono le norme stabilite ai punti 4.2 e 8.2 del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989.

### **4. Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione.**

Nelle sale e nei luoghi per riunioni e spettacoli, almeno una zona deve essere agevolmente raggiungibile, anche dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe, ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento. Qualora le attività siano soggette alla vigente normativa antincendio, detta zona deve essere prevista in posizione tale che, nel caso di emergenza, possa essere agevolmente raggiunta una via di esodo accessibile o un «luogo sicuro statico».

In particolare, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione deve inoltre:

- essere dotata di posti riservati per persone con ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
- essere dotata, nella stessa percentuale, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- essere consentita l'*accessibilità* ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve essere consentita l'*accessibilità* ad almeno un servizio igienico.

Per consentire la *visitabilità* nelle sale e nei luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione, si devono rispettare quelle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989 che sono atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

## 5. Strutture ricettive

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.

Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.

La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un «luogo sicuro statico» o di una via di esodo accessibile.

Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989 atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

## 6. Luoghi per il culto.

I luoghi per il culto devono avere almeno una zona della sala per le funzioni religiose in piano, raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato tramite rampe.

A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito specifico.

## 7. Altri luoghi aperti al pubblico.

Negli altri luoghi aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

A tale fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, del Decreto del Ministro dei LL.PP. n. 236/1989 atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito.

Questi locali, quando superano i 250 mq di superficie utile, devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

## **8.Edifici scolastici**

Gli edifici delle istituzioni prescolastiche, scolastiche, comprese le università e delle altre istituzioni di interesse sociale nel settore della scuola devono assicurare la loro utilizzazione anche da parte di studenti non deambulanti o con difficoltà di deambulazione.

Le strutture interne devono avere le caratteristiche di cui agli articoli 7, 15, e 17, le strutture esterne quelle di cui all'art. 10 del DPR 503/96.

Nel caso di edifici scolastici a più piani senza ascensore, la classe frequentata da un alunno non deambulante deve essere situata in un'aula al pianterreno raggiungibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

## **9.Treni, stazioni, ferrovie**

Le principali stazioni ferroviarie devono essere dotate di passerelle, rampe mobili o altri idonei mezzi di elevazione al fine di facilitare l'accesso alle stesse ed ai treni alle persone con difficoltà di deambulazione.

In relazione alle specifiche esigenze tecniche degli impianti ferroviari è consentito il superamento, mediante rampe inclinate, anche di dislivelli superiori a m 3,20.

In assenza di rampe, ascensori, o altri impianti necessari per un trasferimento da un marciapiede ad un altro, il disabile su sedia a ruote può utilizzare i passaggi di servizio a raso purché accompagnato da personale di stazione appositamente autorizzato.

Il sistema di chiamata per l'espletamento del servizio di assistenza, deve essere realizzato nelle principali stazioni presenziate dal personale ferroviario, mediante l'attivazione di appositi centri di assistenza opportunamente pubblicizzati.

Le norme del presente regolamento non sono vincolanti per gli edifici e per gli impianti delle stazioni e delle fermate impresenziate, sprovviste cioè di personale ferroviario sia in via temporanea che in via permanente.

## **10. Controlli**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica della conformità del progetto alla legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche compiuta dal settore Edilizia Privata della Ripartizione Urbanistica e Territorio.

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

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

Il Settore Edilizia Privata effettuerà annualmente controlli a campione sugli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e sui relativi spazi esterni i cui lavori sono stati dichiarati ultimati nell'anno di riferimento.

## **11. Sanzioni**

In caso di realizzazione di opere negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e nei relativi spazi esterni vengono applicate le sanzioni previste dai commi commi 6 e 7 dell'art. 82 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia).

## **12. Ulteriori disposizioni**

Per quanto non presente nel presente regolamento occorre far riferimento alla legislazione vigente in materia ed in particolare alla *Legge n. 13 del 9 gennaio 1989*, al *D.M. n. 236 del 14 giugno 1989* ed al *D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996*.

o o o o o o o

# ALLEGATI

**Modello 1**

COMUNE DI A L B A  
PROVINCIA DI C U N E O

**CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)**

Richiesto da .....in qualità di (1) ..... per l'immobile sito in .....n....., descritto al catasto al foglio .....particelle .....

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

**1.Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia (2)**

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile.....

Piani Territoriali.....

Piano Regolatore Generale o Variante .....

Strumenti urbanistici esecutivi.....

Regolamento Edilizio.....

Altri regolamenti comunali.....

Altri piani.....

Programma Pluriennale di Attuazione (3) ....

**2.Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.**

Area urbanistica in cui è compreso l'immobile, e sua destinazione prevalente .....

Destinazioni d'uso ammesse.....

Tipi di intervento ammessi.....

Indice di densità edilizia territoriale (It)....

Indice di densità edilizia fondiaria (If)....

Distanza dai confini (Dc).....

Distanza dalle costruzioni (D) ....

Distanza dal ciglio stradale (Ds)....

Altezza massima (H)....

Numero dei piani (Np)....

Rapporto di copertura (Rc)....

Altre prescrizioni .....

**3.Vincoli incidenti sull'immobile**

Espropriativi....

Comportanti l'inedificabilità....

**Allegati**

- Estratto planimetria P.R.G. ....
- Altri eventuali.....

Data .....

L'Autorità comunale

.....

**NOTE**

- (1) Proprietario o titolare di altro diritto che conferisce la facoltà di svolgere attività edilizie.
- (2) Indicare gli estremi del testo normativo, dell'atto o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.
- (3) Specificare se il Comune è obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi è obbligatorio l'inserimento in PPA.

**Modello 2**

COMUNE DI A L B A  
PROVINCIA DI C U N E O

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)**

Richiesto da (1) ..... per l'immobile sito in .....n..... descritto al catasto al foglio .....particelle .....

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

**1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia (2)**

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile.....

Piani Territoriali.....

Piano Regolatore Generale o Variante .....

Strumenti urbanistici esecutivi.....

Regolamento Edilizio.....

Programma Pluriennale di Attuazione (3) ....

**2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.**

Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse .....

Modalità di intervento consentite.....

**3. Vincoli incidenti sull'immobile**

Espropriativi....

Comportanti l'inedificabilità....

Comportanti speciali autorizzazioni.....

**Allegati**

- Estratto planimetria P.R.G. ....

- Altri eventuali.....

Data .....

L'Autorità comunale

.....

**NOTE**



- (1) Indicare le generalità del richiedente e la condizione dello stesso rispetto all'immobile: proprietario o altro titolo.
- (2) Indicare gli estremi del testo normativo dell'atto, o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.
- (3) Specificare se il Comune è obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi è obbligatorio l'inserimento in PPA.

**Modello 3****RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE**

Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo (1) .....

Tipo di intervento, destinazione d'uso, modalità di attuazione (2) .....

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni (3) .....

Caratteri dell'intervento edilizio:

- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato .....
- caratteri compositivi ed ambientali (4) .....
- organizzazione e funzionalità degli spazi interni e loro relazione (nel caso di interventi di rilevanti dimensioni soggetti a piano esecutivo) .....
- caratteri tecnologici (5) .....
- opere di urbanizzazione esistenti e previste (6) .....

Data .....

Il Richiedente

.....

Il Progettista

.....

**NOTE**

- (1) Caratteri ambientali, morfologia, idrogeologia, esposizione, indicazione dell'area del piano urbanistico nella quale è compreso.
- (2) Eventuale articolazione in lotti e presenza di piano esecutivo; per le destinazioni produttive indicare anche il tipo di lavorazione con i materiali utilizzati ed i prodotti smaltiti.
- (3) Dimostrazione del rispetto della normativa in relazione a vincoli, prescrizioni, condizioni, servitù e altro.
- (4) Descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'intorno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e di valore artistico, ove ne ricorrano le ragioni.
- (5) Descrizione dei sistemi e/o elementi impiegati nella costruzione: fondazioni (continue, plinti, ecc.), strutture verticali ed orizzontali, copertura, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, impianti, opere complementari esterne (giardini, piantumazione, recinzione, ecc.).
- (6) Con riferimento a: viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, illuminazione pubblica, reti di telecomunicazione, ecc.

**Modello 4**

**CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI  
PER L' AREA D' INTERVENTO**

Superficie territoriale (St) .....  
 Superficie fondiaria (Sf) .....  
 Indice di densità edilizia territoriale (It).....  
 Indice di densità edilizia fondiaria (If).....  
 Indicie di utilizzazione territoriale (Ut).....  
 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....  
 Rapporto di copertura (Rc) .....

(*)		ammesso/a	esistente	realizzabile	in progetto
(V)	mc.				
(Sul)	mq.				
(Sc)	mq.				
(H)	m.		/	/	
(Np)			/	/	
(Dc)	m.		/	/	
(D)	m.		/	/	
(Ds)	m.		/	/	

(\*) I simboli riportati nella colonna corrispondono alle definizioni inserite nell'articolato del Regolamento Edilizio.

Data .....

Il Richiedente

.....

Il Progettista

.....

COMUNE DI A L B A  
PROVINCIA DI C U N E O

**RIPARTIZIONE “URBANISTICA E TERRITORIO”**

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**per trasformazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 10 del Testo Unico  
delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia  
di cui al D.P.R. n. 380 del 6.6.2001, così come modificato dal D.Lgs.vo n.301 del 27.12.2002**

**IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Vista la domanda presentata da ..... e registrata il ..... al protocollo generale n. .... ed al registro pubblico delle domande edilizie al n. ....;

Considerato che viene richiesto il Permesso di costruire per ..... in questo Comune sull'immobile distinto in Catasto ....., posto in Area ....., in «.....»;

Preso atto che il richiedente dichiara di essere.....;

Visti il progetto redatto dal Geom./ Arch./ Ing..... e gli atti allegati allo stesso;

Visto il D.P.R. 6.6.2001, così come modificato dal D.Lgs.vo n.301 del 27.12.2002;

Vista la L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il T.U.delle Leggi Sanitarie 27.7.1934, n. 1265 e successive modificazioni;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia locale;

Vista la Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con delib. delle Giunta Regionale del 7.2.1994, n. 136-32238, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 9 del 2.3.1994;

Vista la Variante di adeguamento al P.S.F.F. ed alle misure cautelari ex art. 9 bis L.R. 5.6.1977 n. 56 adottata definitivamente con delib. del C.C. n. 24 del 03.04.2000;

Viste le successive Varianti parziali al P.R.G. in vigore;

Viste le precedenti pratiche edilizie n. del ;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data ;

Vista l'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme tecnico-sanitarie a firma del Geom./Arch./Ing. ....;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in seduta del ;

Considerato che a norma dell'art. 49, 2° comma, L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni, le condizioni apposte alla presente concessione sono accettate dal richiedente con atto di impegno unilaterale ed irrevocabile Rogito Notaio in data Rep. n. , registrato presso l'Agenzia delle

Entrate Ufficio di ALBA in data n. Serie e trascritto presso l'Ufficio Territorio di Cuneo Sezione di Alba in data , Reg. Gen. n. , Reg. Partic. n. ;  
Visti i seguenti pareri e/o nulla - osta: ;

Rilascia il presente

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

regolato dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente secondo quanto contenuto nell' articolo 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

### **ART. 1**

#### **(Oggetto del permesso)**

Al Sig. .... ( C.F. ....), residente a ..... , è dato permesso di costruire alle condizioni appresso indicate e salvo i diritti dei terzi, per eseguire i lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, con la destinazione d'uso .....

### **ART. 2**

#### **(Trasferibilità del permesso)**

Il presente permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del soggetto intestatario, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigente in materia.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di leggi, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

### **ART. 3**

#### **(Partecipazione agli oneri dell'intervento)**

Vista la delib.Giunta Comunale n. 491 del 28.10.2005 con la quale sono state stabilite l'incidenza e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione a norma della delib.del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 del 26.5.1977, n.10, in applicazione degli artt.5 e 10 della Legge 28.1.1977, e dell'art. 52 della L.R. 5.12.1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, ed altresì vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 14.03.2000 di riduzione oneri di urbanizzazione riferiti alle attività turistico - ricettive, commerciali e direzionali, nonché la Delib. G.C. n. 653 del 21.12.2001 di conversione in Euro di tali importi, per cui, dato atto che trattasi di opere consistenti in ..... il contributo è fissato in EURO: .....così calcolato:

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 490 del 28.10.2005 con la quale è stata adeguata l'aliquota relativa al costo di costruzione in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 345-19066 del 10.12.1996, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28.1.1977, n.10, e dell'art. 52 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Delib. G.C. n. 651 del 21.12.2001 di conversione in Euro di tale importo, per cui tale contributo è fissato in EURO: .....così calcolato:

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 489 del 28.10.2005 con la quale è stata adeguata l'aliquota relativa alla monetizzazione delle aree a parcheggio, nonché la Delib. G.C. n. 652 del

21.12.2001 di conversione in Euro di tali importi, per cui, per l'intervento in questione, il contributo dovuto è pari ad Euro:....., così calcolato:

I contributi di cui al presente articolo sono stati versati con le seguenti modalità e garanzie:

L'inosservanza dei termini di pagamento delle somme dovute è sanzionata ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

#### **ART. 4**

##### **(Condizioni per la validità del permesso di costruire)**

Fermo restante quanto prescritto al precedente art. 3, entro i termini di validità del permesso - e comunque entro la comunicazione di ultimazione lavori - è necessario che il soggetto intestatario versi la 2<sup>a</sup> rata del contributo commisurato al costo di costruzione.

#### **ART. 5**

##### **(Termini di inizio e di ultimazione dei lavori)**

I lavori dovranno essere iniziati, con la realizzazione di consistenti opere, entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni da quella di inizio.

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

Decorsi tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Le date dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicate dall'intestatario al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" del Comune di Alba.

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

Quanto sopra ai sensi dell' art.15 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

#### **ART. 6**

##### **(Adempimenti preliminari)**

Prima dell'inizio dei lavori il soggetto titolare del permesso di costruire dovrà:

- a)- Comunicare al Settore Edilizia Privata i nominativi del Costruttore e del Direttore dei Lavori ed in seguito ogni loro eventuale sostituzione;
- b)-Depositare presso il Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" la Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, ed a struttura metallica soggetta alla Legge 5.11.1972, n. 1086, prima dell'inizio delle opere;
- c)- Richiedere l'autorizzazione per erigere manufatti che implicino l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico o di uso pubblico ( i ponteggi dovranno essere protetti con materiale che non impedisca la vista dei lavori);
- d)- Esporre, per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile all'esterno, una tabella di dimensioni non inferiori a m. 0,70x1,00, chiaramente leggibile, nella quale siano indicati:
  - il nome e cognome del Progettista e del Direttore dei Lavori e l'indicazione della stazione appaltante del lavoro;
  - la Ditta (o le Ditte) esecutrice del lavoro;

- nei casi richiamati alla successiva lettera h), occorrerà indicare il nominativo dei relativi progettisti degli impianti;
  - la data ed il numero del Permesso di Costruire;
  - la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste o la natura dell'intervento previsto;
  - la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito dal presente permesso e gli eventuali aggiornamenti della data di ultimazione dei lavori che siano stati concessi;
  - e)-Richiedere, in caso di nuova costruzione o ampliamento, la verifica del caposaldo di riferimento al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" del Comune di Alba., non appena ultimata l'armatura del primo solaio fuori terra.
  - f)-Notificare copia del Permesso di Costruire alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acque) a cui si faccia richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari;
  - g)-Depositare il Permesso di Costruire e i relativi elaborati grafici rilasciati dal Capo Settore Edilizia Privata nel cantiere di lavoro e presentarli ad ogni richiesta dei tecnici addetti alla vigilanza dei lavori e degli agenti municipali;
  - h)-Richiedere eventuale Parere di conformità sul progetto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del comma 2<sup>a</sup> dell'art. 2 del D.P.R. n. 37 del 12-01-1998.
  - i)-Adempiere alle prescrizioni normative in materia igienico-sanitaria, sugli inquinamenti, sul risparmio energetico, sulla sicurezza degli impianti e sulla prevenzione incendi nel pieno rispetto delle Leggi vigenti in materia;
  - l) Concordare con il Settore Gestione e Manutenzione del Suolo il Nullaosta per il transito dei mezzi di trasporto occorrenti per l'esecuzione dei lavori. Tale Settore potrà esigere depositi cauzionali rapportati all'entità delle opere e alle caratteristiche di portata delle strade pubbliche interessate dai lavori, volti a garantire il corretto utilizzo delle strade stesse e il ripristino di eventuali danni causati.
- Il soggetto titolare del permesso di costruire, il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili della conformità delle opere alle Leggi, regolamenti, norme e convenzioni sopracitate, della fedele esecuzione del progetto depositato, dell'esecuzione di eventuali ordini di demolizione della costruzione emanati dall'Autorità competente ai sensi di legge o di regolamento, nonché della riduzione in pristino del suolo pubblico e relativi manufatti.
- Le infrazioni sono sanzionate ai sensi del Titolo IV del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

## **ART. 7**

### **Certificato di Agibilità**

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

Il certificato di agibilità dev'essere richiesto con riferimento ai seguenti interventi:

- A)- nuove costruzioni;
- B)- ristrutturazioni o sopraelevazioni parziali o totali;
- C)- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.

Il soggetto titolare del permesso di costruire, o i suoi successivi aventi causa, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, e in caso di mancata istituzione dello stesso al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" del Comune di Alba, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a)- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico/ Settore Edilizia Privata provvede a trasmettere al Catasto;



b)- dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c)- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, alle prescrizioni di cui agli artt.113 e 127 nonché all'art.1 della Legge 10/91, ovvero il certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del Testo Unico.

Per costruzioni soggette a destinazioni d'uso particolari che impongano la verifica di ulteriore normativa dovrà essere presentata la relativa documentazione prevista dalla stessa.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77,47 ad Euro 464,81.-

**A L B A, lì**

## **IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Allegato: Copia del progetto debitamente vistata.

=====

CITTA' di ALBA

Il presente Permesso di Costruire è stato affisso per estratto all'Albo Pretorio in data \_\_\_\_\_ e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

ALBA, lì \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

=====

RELAZIONE di NOTIFICA

Io sottoscritto Notificatore dichiaro di aver notificato il presente Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20, comma 7, DPR n° 380/2001 e s.m.i, mediante consegna di copia con gli annessi disegni, nelle mani di \_\_\_\_\_ in data odierna.

Alba, lì \_\_\_\_\_

Il ricevente

Il Notificatore

=====

=====

**Modello 6**

COMUNE DI A L B A

PROVINCIA DI C U N E O

**DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'**

(ai sensi degli artt.22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.)

**AI CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
del Comune di A L B A**

**I .. sottoscritt ..**

Codice fiscale o partita I.V.A.


**Resident .. in/ con sede in**


**In qualità di soggetto legittimato avente titolo in quanto:**

- Proprietario  
 Altro titolo abilitativo

**dell'immobile sito in Alba:****N° civico**

via/viale/corso/piazza
frazione
località

**Identificato a:  Catasto Terreni (C.T.)  Catasto Urbano (N.C.E.U.)**

Foglio/i n°
Mappale/i n°

**con destinazione d'uso:**

<input type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Artigianale	<input type="checkbox"/> Industriale	<input type="checkbox"/> Commerciale
<input type="checkbox"/> Direzionale	<input type="checkbox"/> Residenziale Agricola	<input type="checkbox"/> Turistico Ricettiva	
<input type="checkbox"/> Sportiva e tempo libero		<input type="checkbox"/> Produttiva agricola	

<input type="checkbox"/> Ufficio professionale
<input type="checkbox"/> Altro uso:

Ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.,

**DENUNCIA L'INIZIO DI ATTIVITA' IN MATERIA EDILIZIA**

**nel suddetto immobile, consistente in:**


**Come da progetto e relazione asseverata**

**del progettista abilitato:**

Codice fiscale o partita I.V.A.

<input type="checkbox"/> Arch. <input type="checkbox"/> Ing. <input type="checkbox"/> Geom.	Codice fiscale o partita I.V.A.
<input type="checkbox"/> Arch. <input type="checkbox"/> Ing. <input type="checkbox"/> Geom.	
<input type="checkbox"/> Arch. <input type="checkbox"/> Ing. <input type="checkbox"/> Geom.	
<input type="checkbox"/> Arch. <input type="checkbox"/> Ing. <input type="checkbox"/> Geom.	
con studio in:	

**Le opere suddette avranno inizio e termine nei tempi previsti dal DPR 380/01 e s.m.i. e saranno effettuate dall'Impresa (obbligatorio indicarla):** Codice fiscale o partita I.V.A.

	Codice fiscale o partita I.V.A.
con sede in:	

**con Direzione dei Lavori condotta da:**

Codice fiscale o partita I.V.A.

	Codice fiscale o partita I.V.A.
con studio in:	

**Si allega la relazione, redatta da professionista abilitato, che assevera le opere da realizzare.**

**data**

**firma/e**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

Ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

**OGGETTO:** Realizzazione di opere ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

I .. sottoscritt. .. \_\_\_\_\_

iscritt.. all'Ordine/Collegio di  Arch.  Ing.  Geom. Pos. n. \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_

a seguito dell'incarico professionale affidatogli da \_\_\_\_\_

relaziona che le opere in oggetto consistono in : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Dette opere sono qualificabili ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. come:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (lettera "b")

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lettera "c")

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lettera "d")

**Il sottoscritto Progettista abilitato, ai sensi dell'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale (art.29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.),**

**A S S E V E R A**

**la conformità delle opere da realizzare agli Strumenti Urbanistici approvati ed adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.**

Inoltre, dichiara che:

1)- L'immobile ricade/non ricade in area a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i.; (1)

2)- le opere previste sono/non sono soggette alla redazione dei progetti ai sensi dell'art. 110 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L. 46/90 e del successivo D.P.R. 447/91 in materia di sicurezza degli impianti:  
(1)

3)- le opere previste sono/non sono soggette alla redazione del progetto ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L. 10/91 in materia di risparmio energetico; (1)

4)- le opere previste rispettano i requisiti di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché all'art. 1 della L. 13/89.

data

I .. Progettist..

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Allegati:**

- Elaborati progettuali - stato attuale e finale - n. \_\_\_\_\_ tavole.
- Estratto di P.R.G. e stralcio catastale con chiara indicazione dell'immobile oggetto di intervento.
- Documentazione fotografica a colori.
- Progetto degli impianti, se dovuto.

**(1) Cancellare il caso che non occorre**

\*\*\*\*\*

**Comune di ALBA**  
**Ripartizione Urbanistica e Territorio**  
**Settore Edilizia Privata**  
**via A.Manzoni n. 8 int.cortile 1° piano**  
**Tel. 0173/292230 Fax 0173/292306**

**COMUNE DI A L B A**

**PROVINCIA DI C U N E O**

**“RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO”**

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**A U T O R I Z Z A Z I O N E**

**a norma dell'art. 3 della L.R. n. 45 del 9 agosto 1989  
recante norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti  
a vincolo per scopi idrogeologici.**

**IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Vista l'istanza presentata da..... in data ..... e registrata al Protocollo Generale n. .... ed al Registro Pubblico delle domande edilizie al n. ....;

Considerato che l'istanza è tendente ad ottenere l'Autorizzazione di Svincolo Idrogeologico per l'esecuzione di ..... da effettuarsi nel territorio del Comune di Alba in ....., sull'appezzamento di terreno distinto a Catasto ..... ricadente in Area ..... della Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 7.02.1994 n. 136 - 32238, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 9 del 2.03.1994;

Vista la Variante di adeguamento al P.S.F.F. ed alle misure cautelari ex art. 9 bis L.R. 5.6.1977 n. 56 adottata preliminarmente con delib. del C.C. n. 2 del 2.03.1999;

Preso atto che il richiedente dichiara di essere .....

Vista la rappresentazione grafica e la documentazione dell'intervento dalla quale risulta che la superficie da esso interessata è di mq. .... ed il volume di scavo è di mc. .... ;

Visto il R.D. n. 3267 del 30.12.1923;

Vista la Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale n. 45 del 9.8.1989;

Visto il D.P.G.R. n. 8535 del 3.10.1989;

Vista la deliberazione G.R. n.112 - 31886 del 3.10.1989;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31.1.1990 n. 2/AGR;

Preso atto che dagli elaborati allegati alla domanda di svincolo idrogeologico risulta che le opere oggetto della presente Autorizzazione rientrano nella categoria a) dell'art. 2 della L.R.P. n. 45/89, in quanto incidono su area avente superficie inferiore ai 5.000 mq. ed un volume di scavo inferiore a 2.500 mc.;

Vista la relazione .....

Vista la relazione tecnico - amministrativa in data .....

Preso atto del parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del .....;  
Fatti salvi i diritti e gli interessi di terzi, le competenze di altri Organi Amministrativi od Enti, rilascia  
la presente

**A U T O R I Z Z A Z I O N E**  
**ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 9.8.1989 n. 45**

**Art. 1**

**(Oggetto dell'Autorizzazione)**

A ..... (n.c.f.....) residente ..... è data autorizzazione per lo svincolo espresso in premessa in conformità alla documentazione che si allega quale parte integrante del presente atto e con le prescrizioni appresso indicate.

**Art. 2**

**(Alternativa al rimboscimento)**

CORRISPETTIVO del rimboscimento da effettuarsi ai sensi dell'art. 9 della succitata L. 45/89 prima del rilascio della concessione edilizia relativa ai lavori di ..... registrata il prot.generale n. .... ed al Registro delle domande edilizie n. ....

Dato atto che per l'immobile si considera una superficie occupata di mq. .... ;

LA SOMMA DA VERSARE RISULTA ESSERE DI EURO ..... (diconsi EURO .....),così calcolata:

Il versamento deve avvenire sul Conto Corrente n. 118125 intestato alla Provincia di Cuneo - Servizio Tesoreria - Corso Nizza, 21 CUNEO, indicando nell'apposito spazio (causale) gli estremi del provvedimento autorizzativo e specificando che trattasi di importo riguardante il costo corrispettivo del rimboscimento.

La relativa quietanza (subito dopo effettuato il pagamento) dovrà essere esibita al Settore Edilizia Privata - via A. Manzoni n. 8.

**Art. 3**

**(Garanzia corretta esecuzione)**

CAUZIONE a mezzo polizza bancaria o assicurativa a favore dell'Amministrazione Comunale e da questa accettata dell'ammontare di Euro ..... (diconsi ..... ) da depositarsi presso l'Esattoria Comunale di Alba prima del ritiro della Concessione ad eseguire i lavori a garanzia della corretta esecuzione degli stessi, secondo le disposizioni della presente autorizzazione.

**Art. 4**

**(Prescrizioni particolari)**

1)-I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte.

2)- Nel corso dei lavori si dovranno verificare gli assunti geotecnici al fine di adempiere al D.M. 11.03.1988.

3)-Con la sistemazione dell'area si dovrà provvedere ad una corretta regimazione delle acque meteoriche e superficiali.

E' fatta salva la possibilità di dettare ulteriori prescrizioni qualora se ne accertasse la necessità.

### **Art. 5**

#### **(Termine di inizio e di ultimazione dei lavori)**

I lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio del permesso di costruire e portati a termine entro 36 mesi dalla data della presente autorizzazione.

=====

L'inosservanza delle prescrizioni della presente Autorizzazione e di quanto stabilito dalla Legge n. 45/89 comporta l'immediato incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale della somma versata a titolo di cauzione.

Si precisa che il presente provvedimento autorizza esclusivamente lo svincolo per i fini idrogeologico dell'area in premessa. Non costituisce invece Permesso per le modificazioni del suolo e per le altre opere edilizie da eseguirsi, per le quali dovrà essere chiesto ed ottenuto regolare provvedimento autorizzativo del Sindaco secondo le leggi vigenti in materia.

La presente autorizzazione viene trasmessa alla Polizia Municipale alla quale è affidata la vigilanza sull'osservanza della suddetta legge ed al Corpo Forestale dello Stato.

A L B A, lì

### **IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Città di A L B A

Il sottoscritto Notificatore dichiara di aver oggi notificato la presente autorizzazione ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 Agosto 1989, n. 45, mediante consegna di copia con gli annessi disegni nelle mani di

Alba, lì

**IL RICEVENTE**

**IL NOTIFICATORE**

\*\*\*\*\*

La presente autorizzazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data \_\_\_\_\_ e vi rimarrà pubblicata per trenta giorni consecutivi.

\_\_\_\_\_

Alba, lì

Il Segretario Comunale



**Modello 8**

**RIPARTIZIONE  
"URBANISTICA E TERRITORIO"**

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**A U T O R I Z Z A Z I O N E**

**ai sensi del D.Lgs.vo 22-01-2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"  
- L.R. n. 20 del 3.04.1989 art. 13/ Bis "Beni Ambientali"**

**IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Premesso che l'art. 82 del D.P.R. n. 616/77 delega alle Regioni l'esercizio delle funzioni amministrative già esercitato dagli organi centrali e periferici dello Stato in materia di tutela dei beni ambientali, ed in particolare al II comma lett. b) del citato articolo, delega espressamente le funzioni amministrative concernenti la concessione dei nulla - osta per la realizzazione di opere modificative dello stato dei luoghi nelle località ricadenti nella fascia di rispetto di mt.150 dalle sponde dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11-12-1933 n.1775, disposizioni ora contenute nel D.Lgs.vo22-01-2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

Visto che l'art. 13 Bis L.R. 3.04.1989 n. 20 nelle zone comprese nelle categorie di cui alla ex Legge 8.08.1985 n. 43, ora art. 142 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" sopra citato, sub-delega ai Comuni dotati di piano regolatore generale adottato od approvato ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 le funzioni amministrative riguardanti il rilascio di autorizzazioni di cui all'art. 146 del Codice stesso per interventi che ricadono in aree .....

Considerato che il Comune di Alba è dotato di P.R.G.C. approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e pertanto subdelegato al rilascio delle autorizzazioni di svincolo ambientale per gli interventi specificati all'art. 13 L.R. n.20/89;

Vista la domanda presentata da..... , registrata il ..... al protocollo generale n. .... , ed al registro pubblico delle domande edilizie al n. .... ;

Considerato che viene richiesta l'Autorizzazione allo svincolo ambientale per la tutela del paesaggio per i lavori di..... in ..... (a Catasto .....);

Considerato che l'intervento ricade in un'area .....

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del .....

Considerato che l'intervento rientra tra quelli disciplinati dall'art. 13 L.R. n. 20/89;

Visto il D.Lgs.vo 22-01-2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";  
Vista la L.R. n. 20/89 e s.m.i.;

## A U T O R I Z Z A

il Sig. ....(n.C.F. ....) con sede in .....allo svincolo ambientale per i lavori di ..... in «\*Registro;Località», come da progetto presentato, entro 5 anni dalla notifica del presente provvedimento.

In conformità ai disposti di cui al 10° comma dell'art.146 del D.Lgs.vo 22-01-2004 n. 42 la presente Autorizzazione Comunale diventa efficace dopo il decorso di 20 (venti) giorni dalla sua emanazione e viene contestualmente trasmessa in copia alla competente Soprintendenza ed agli Uffici Regionali preposti.

Gli interessati devono altresì tenere conto di quanto disposto dalla L.R. 20 art. 15 comma 2° che cita testualmente: " Fatta salva la possibilità di annullamento da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 14, la Giunta Regionale, entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione ove riscontri che le autorizzazioni comunali siano suscettibili di determinare gravi ed irreversibili alterazioni o deturpazioni ambientali, può assumere sulla base delle vigenti leggi, propri provvedimenti a salvaguardia dei beni ambientali tutelati dalla presente legge e ne informa la competente Commissione Consiliare".

A L B A, lì

### IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Città di A L B A

Il sottoscritto Notificatore dichiara di aver oggi notificato la presente autorizzazione ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 Agosto 1989, n. 45, mediante consegna di copia con gli annessi disegni nelle mani di

Alba, lì

IL RICEVENTE

IL NOTIFICATORE

\*\*\*\*\*

La presente autorizzazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data ..... e vi rimarrà pubblicata per trenta giorni consecutivi.

Alba, lì

Il Segretario Comunale

**Modello 9****Allo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA****del Comune di A L B A****DICHIARAZIONE D'INIZIO LAVORI**

Con riferimento al Permesso di costruire N. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciato a cura di codesto Settore, intestato a \_\_\_\_\_ relativo a lavori di \_\_\_\_\_

in via \_\_\_\_\_ ed in Mappa al Foglio n. \_\_\_\_\_  
particelle \_\_\_\_\_

**dichiaro quanto segue:**

- 1) di aver versato la 1<sup>a</sup> rata del contributo sul costo di costruzione come da ricevuta n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_;
- 2) di aver prestato cauzione per la 2<sup>a</sup> rata di importo di Euro \_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) di aver affidato i lavori di costruzione all'Impresa \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (tel. n° ...);
- 4) di aver affidato la direzione dei lavori al Sig. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (tel. n° ...);
- 5) di aver depositato in data \_\_\_\_\_ con pos. n. \_\_\_\_\_ presso codesto Settore Edilizia Privata la pratica per le opere in conglomerato cementizio;
- 6) di aver depositato in data \_\_\_\_\_ con pos. n. \_\_\_\_\_ a codesto Settore Edilizia Privata la documentazione di cui all'art. 19 del D.M. 10.3.1977 (isolamento termico);
- 7) di aver iniziato i lavori di costruzione in data \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

Il Dichiarante  
\_\_\_\_\_

L'Impresa  
\_\_\_\_\_

Il Direttore dei  
lavori edilizi  
\_\_\_\_\_

Il Direttore dei lavori  
in C.A. o metalliche  
\_\_\_\_\_

**Modello 10****Allo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
del Comune di A L B A****COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Il sottoscritto ....., legale rappresentante di (1) ....., in qualità di titolare del Permesso di Costruire / Denuncia di Inizio Attività n. .... in data ....., relativa all'intervento (2) ..... sito in .....n..... individuato a catasto (3) Fg. n. .... particelle n. ....

**comunica**

ai sensi dell'articolo n.15 del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato i lavori relativi al descritto intervento in data .....

Data .....

Il Titolare

.....

Il Direttore dei Lavori

.....

**NOTE**

(1) Ragione sociale, se del caso.

(2) Tipo di intervento assentito.

(3) Terreni/fabbricati.



<b>Locali con destinazione diversa da quella di abitazione</b>				
	Negozi	Magazzini	Autorimesse	Altra
Interrato				
Seminterrato				
P.terreno				
P.primo				
P.secondo				
P.terzo				
P.quarto				
P.quinto				

I lavori sono stati eseguiti dall'Impresa ..... con sede a ....., via.....

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il richiedente

=====

Note: (1) tipo di edificio  
 (2) non di lusso, medio, di lusso

**RIPARTIZIONE  
"URBANISTICA E TERRITORIO"**

**SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

Vista la domanda del Signor ..... tendente ad ottenere l'autorizzazione di ABITABILITA' del fabbricato comprendente ..... eseguito/ ristrutturato con .....(pratiche edilizie) in data..... n..... , sito in territorio di questo Comune in ..... (foglio di mappa n. ...particella n..... );

Visto il D.P.R. n.380 del 06-06-2001, così come modificato dal D. Lgs.l.vo n. 301 del 27-12-2002;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/01;

Visto il certificato di collaudo in data..... redatto da ..... debitamente depositato all'ufficio ..... ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. n.380 del 06-06-2001, così come modificato dal D. Lgs.l.vo n. 301 del 27-12-2002;

Vista la dichiarazione di conformità del richiedente e del Direttore dei Lavori in data ..... prevista dal 1° comma, lett. b, art. 25, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Vista l'attestazione dell'avvenuta presentazione agli Uffici Catastali avvenuta in data .....

Viste le dichiarazioni degli impiantisti per i lavori eseguiti in conformità agli artt. 111 e 126 del D.P.R. n.380 del 06-06-2001, così come modificato dal D. Lgs.l.vo n. 301 del 27-12-2002;

**DICHIARA ABITABILI**

i locali .....ad uso ..... facenti parte del fabbricato ..... di proprietà del Sig. .... sito in territorio di questo Comune in .....

Alba lì

**IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**COMUNE DI ALBA  
PROVINCIA DI CUNEO**

**ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI  
NELLE ZONE AGRICOLE**

L'anno ....., il giorno ....., del mese di ....., davanti a me (1) ..... è personalmente comparso il Sig. ...., nato a ..... il ....., residente in ....., via ....., di professione .....  
Codice Fiscale .....

Detto comparente, (2) ....., con il presente atto si obbliga come segue:

**premessato che**

il Sig. ....

- a) è proprietario del terreno sito in ..... distinto al catasto terreni al foglio ..... mappali .....; fra le coerenze ....., sul quale intende realizzare .....
- b) ha presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire al Comune di ..... in data ..... protocollo n. .... per la costruzione di quanto sopra;
- c) ha documento, ai sensi di legge, le classi di colture in atto ed il progetto.

**dato atto che**

il Comune predetto, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, richiede (ai sensi dell'articolo 25, commi settimo, ottavo e nono, della legge regionale n. 56 del 5.12.1977, e successive modificazioni ed integrazioni) un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

**Tutto ciò premesso**

il Sig. .... si obbliga per sé, e per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1) a mantenere la destinazione degli immobili di cui in premessa al servizio dell'attività agricola;
- 2) a vincolare a favore della erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, i seguenti terreni: (3) ..... I terreni vincolati, indicati anche nella planimetria che si allega al presente atto, restano quindi inedificabili, salvo intervengano modifiche normative che ripristinino in tutto o in parte la loro edificabilità;
- 3) a versare al Comune di Alba, quale sanzione, in caso di inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova



destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.

Il dichiarante autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a favore del Comune di Alba esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico del dichiarante stesso.

Data .....

Firma

.....

=====

#### **NOTE**

- (1) Notaio.
- (2) Consuete clausole sulla presenza dei testimoni o sulla rinuncia agli stessi.
- (3) Identificare i terreni con gli estremi catastali.

oooooooo