

**Deliberazione originale del Consiglio comunale**

N. **35** del Reg.

OGGETTO: **REGOLAMENTO EDILIZIO - Approvazione.**

Data **06/10/97**

L'anno millenovecentonovant**asette**, il giorno **sei** del mese di **ottobre** alle ore **11.00**, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla **prima** convocazione in sessione **stra** ordinaria, <sup>di urgenza</sup> che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
DE CAPITE NUNZIO	si				
IARUSSI GIANCARLO		si			
D'ALTORIO ELVIO	si				
CIPRIANI HENRY	si				
FERRARA AMBROGIO	si				
DEL GIUDICE VITTORIO		si			
VERLINGIERI FLORINDO		si			
FERRARA GUIDO	si				
TODISCO LUCIA	si				
CIAMPAGLIA ROBERTO		si			
LE DONNE GIANLUCA	si				
GENTILE FRANCO	si				
SARROCCO JUAN OLINDO	si				

Assegnati n. **13**

Fra gli assenti sono giustificati (Art. 289 del T.U.L.C.P. 4 febbraio 1915, n. 148), i signori consiglieri:

Presenti n. **9**

In carica n. **13**

Assenti n. **4**

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. **=====**

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Signor **Nunzio DE CAPITE** nella sua qualità di **Sindaco;**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 17, comma 68, lettera a), della legge 15 maggio 1997, n. 127) il Segretario comunale signor **D.ssa Clotilde GIAMPAOLO;**

La seduta è **pubblica;**

Nominati scrutatori i Signori: **=====**

Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto conc

~~il responsabile di Registro, per quanto conc~~

ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come mo

27, ha espresso parere favorevole. **Parere** che s

deliberazione.

**REG. EDILIZIO**

one  
ere  
il  
le  
le

**COMUNE DI RIVISONDOLI**  
Provincia di L'AQUILA

**REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**COMUNALE**



COMUNE DI RIVISONDOLI  
(L'AQUILA)  
REGOLAMENTO EDILIZIO

indice

1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 1
2 - EFFICACIA	pag. 2
3 - OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 2
4 - OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	pag. 2
5 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	pag. 3
6 - CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 3
7 - AUTORIZZAZIONI	pag. 8
8 - PROCEDURE DI OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	pag. 8
9 - VARIANTI AL PROGETTO	pag. 9
10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	pag. 10
11 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag. 12
12 - ABITABILITA' ED AGIBILITA'	pag. 15
13 - INABILITA' ED INAGIBILITA'	pag. 15
14 - DEFINIZIONI EDILIZIE	pag. 15
15 - IDENTIFICAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO	pag. 18
16 - DIMENSIONAMENTO E CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI	pag. 20
17 - DIMENSIONE ED UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	pag. 21
18 - REQUISITI DI ABITABILITA'	pag. 23
19 - DETERMINAZIONE DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI	pag. 24
20 - NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA	pag. 26
21 - NORME DI SICUREZZA	pag. 27
22 - IGIENE E TUTELA DELL' AMBIENTE	pag. 28
23 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 30
24 - ORGANI TECNICO CONSULTIVI COMUNALI	pag. 31

COMUNE DI RIVISONDOLI  
- L'AQUILA -

# COMUNE DI RIVISONDOLI

( L'AQUILA )

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Esaminato dalla Commissione Edilizia nella  
seduta del 2 OTT. 1997  
Segretariato della Commissione  
Verbale  
se Presidente della Commissione

### 1)- Ambito di applicazione

La disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

La realizzazione degli interventi edilizi su tutto il territorio comunale, e' articolata mediante **Concessione, Autorizzazione e Denuncia di Attività'** al Comune, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della legge 28.01.1977, n.10 e successive modifiche aggiornamenti ed integrazioni. Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, ed in particolare :

- la L. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- la L. 5.8.1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 04.12.1993 n.493 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 24.12.1993 n. 537 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 23.12.1996 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 12.4.1983, n.18 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L.R. 27.04.1995 n. 70 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica; .
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilita'degli edifici.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

*[Handwritten signature]*

## 2) - Efficacia

La presente disciplina edilizia è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetta alle procedure formative di cui alla LR 12.4.1983, n.18, così come modificata ed integrata dalle Legge Regionale n. 70 del 30-04-1995.

Entra in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R. A. del provvedimento di approvazione ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale del provvedimento stesso, reso noto a mezzo manifesti stampa e/o di emittenti radiofoniche e televisive.

Dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale e fino all'approvazione dello stesso, il funzionario incaricato deve sospendere, sentito anche il parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, ogni determinazione delle istanze di concessione o di autorizzazione in contrasto con le disposizioni da approvare.

## 3) - Opere ed Attività' soggette a Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile oppure da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionarie;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti;
- coltivazioni di cave;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sportivi;
- costruzione di verande, pensiline, tettoie, balconi finestre, scalinate esterne, recinzioni con opere murarie superiori a cm. 100, canne fumarie esterne, comignoli;
- Muri di sostegno e rilevati superiore a mt. 2.

## 4) - Opere ed Attività' soggette ad Autorizzazione

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

Sono da ricomprenderè nelle autorizzazioni

1. l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inserito o meno in parchi e giardini privati;
2. l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
3. gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
4. l'apposizione di vetrine, insegne, cornici, cantali, affissi pubblicitari, indicatori;
5. la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di tende e strutture similari.
6. occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto, e/o occupazioni di suolo pubblico anche a scopo commerciale ;
7. Opere ed esecuzione di lavori che interessano l'aspetto estetico del patrimonio edilizio esistente (Intonaci esterni, rivestimenti, tinteggiature esterne, manti di copertura)



- ornie ed imbotti di finestre e balconi, infissi esterni;
- 8. Muri di sostegno di altezza inferiore a mt. 2.00;
- 9. Recinzioni di altezza inferiore o uguale a mt. 2 con opere murarie inferiori a cm. 100 .

L'Autorizzazione non può essere rilasciata per gli interventi che ricadano nel territorio comunale, vincolato ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e della Legge 29.6.1939 n.1497, per i quali occorre, in ogni caso, prima del rilascio della stessa, il relativo Nulla-Osta.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Comune, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali o comunali, anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 91/1982, ed in caso di occupazione di suoli pubblici demaniali a scopo commerciale previo parere della Giunta Comunale.

## 5) - Opere non soggette a concessione od autorizzazione

Non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione bensì a denuncia di attività fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L. R. n° 64/1974 e successive modifiche e integrazioni), gli interventi di cui al comma 7 dell'art. 2 della Legge 23-12-1996 n. 622 ai sensi e per gli effetti della Legge N. 537 del 24-12-1993 art. 2 e successive modifiche aggiornamenti ed integrazioni, quali:

- a) Opere di manutenzione ordinaria;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori interni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- d) Revisione o installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- e) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f) opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Sindaco o responsabile.

## 6) - Concessione Edilizia

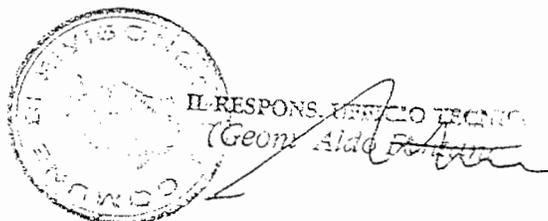
### 6.1 - Carattere della Concessione edilizia

La Concessione Edilizia è irrevocabile, non è negoziabile in sé per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroghe.



## 6.2 - Procedure formative

### 6.2.1 - Domanda di concessione

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune o su altro di simili caratteristiche, completa in ogni parte, va indirizzata al Comune insieme ai documenti ed agli elaborati di Progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o altro titolare di diritto reale, ai sensi della Legge civile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, e se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dei condomini a norma del Codice Civile; dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato nella domanda di concessione o nella successiva comunicazione di inizio dei lavori.

È tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

Il Committente è anche tenuto a segnalare il tecnico coordinatore responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

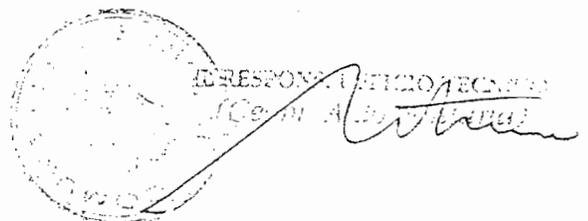
### 6.2.2 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono costituiti da:

a) elaborati grafici, nel formato A4-A3-A2-A1- A0, in numero di almeno due copie consistenti di:

- stralcio dello strumento urbanistico e, se esistente, da piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di mt 200;
- planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto di 1:2000 - 1:1000 - 1:500, con la esatta collocazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro mt 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria atte a rendere abitativo ed agibile l'edificio;
- piante quotate, in scala 1:100 di tutti i piani entro e fuori terra, dalle fondazioni, alle coperture, con le relative destinazioni d'uso di tutti i locali e/o ambienti, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari. Nelle stesse piante dovranno essere dettagliatamente indicate tutte le dimensioni interne degli ambienti con la relativa superficie utile calpestabile, le dimensioni delle aperture esterne, di quelle interne, nonché i rapporti di illuminazione. Se l'edificio prospetta su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato, va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
- prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati e con indicazione delle tonalità cromatiche e dei materiali di finitura;
- sezioni quotate significative, di cui almeno una corrispondenza del vano scala in scala 1:100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento.

b) Scheda sinottica illustrativa di:



prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento; confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio; superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali; tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

- c) Documentazione fotografica dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio da realizzare in rapporto a quelli limitrofi, ed in caso di ristrutturazioni, tale documentazione dovrà essere estesa agli edifici confinanti a quello interessato all'intervento.
- d) Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti e i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.).
- e) Documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.
- f) E' tassativamente vietata la presentazione di elaborati grafici in qualunque formato fascicolati.
- g) In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche la pratica si intenderà respinta d'ufficio.

### 6.2.3 - Procedure per il rilascio della Concessione edilizia

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modifiche aggiornamenti ed integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento concessorio.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente il parere della Commissione Edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente ed a redigere una relazione scritta al Responsabile del servizio, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Il presente regolamento edilizio determina anche i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La Concessione Edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine dell'istruttoria qualora il Progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia;

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il



provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della Commissione Edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

### 6.3 - Prescrizioni particolari

La Concessione Edilizia, a firma dell'autorità preposta o di un suo delegato, vistata dal Medico della U.L.S.S., deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione da progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della Concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

### 6.4 - Oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione da Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art. 11 della L. 10 /1977, dall'art. 47 della 457/1978 e dalla L. 25/1980, sono così determinate:

- versamento del 50% degli oneri di costruzione al ritiro della Concessione;
- saldo del residuo 50% all'atto della richiesta di abitabilità, o entro due mesi dalla comunicazione di fine lavori e in ogni caso, non oltre il termine di validità della Concessione Edilizia;
- versamento degli oneri di urbanizzazione per una quota del 25 % al ritiro della Concessione;
- saldo del residuo 75 % entro diciotto mesi dalla data di rilascio della Concessione stessa, scaglionato in tre rate semestrali di pari entità.

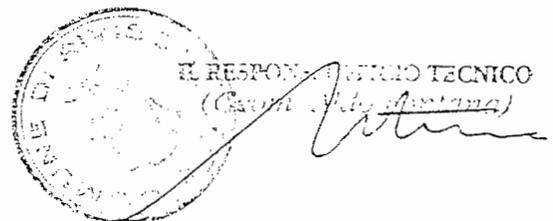
Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune.

### 6.5 - Rilascio della Concessione

Per il rilascio della Concessione occorre presentare agli Ufficio Comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:
  - a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;
  - b) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;
  - c) dei diritti di Segreteria per rilascio della Concessione Comunale.

Al rilascio della Concessione Edilizia ottempera il Funzionario incaricato (Legge n.127 del 15-05-1997) con provvedimento scritto entro sessanta giorni dalla data della domanda, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del medico della U.L.S.S. e della Commissione Edilizia e Urbanistica previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge, del contributo di concessione di cui alla L. n. 10 /1977 nonché dei diritti comunali dovuti.



Il Funzionario incaricato comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione Edilizia ed Urbanistica, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

La comunicazione del Funzionario Incaricato non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di Concessione.

Nell'atto di Concessione vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Entro sessanta giorni il Funzionario incaricato è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di sessanta giorni l'interessato può avvalersi delle disposizioni della L.R. 18 /1983 e succ. mod. ed integrazioni (ricorso amministrativo e/o giurisdizionale - silenzio/rifiuto).

#### 6.6 - Ritiro della concessione

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata r.r., entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

#### 6.7 - Pubblicità della concessione

L'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia e la comunicazione d'inizio lavori vengono resi pubblici con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12 ° comma dell'art. 60 della L.R. 18 /1983 e succ. mod. ed integrazioni.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il Funzionario incaricato, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Edilizia ed Urbanistica, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

#### 6.8 - Certificato d'uso urbanistico

Il Comune è tenuto a rilasciare, a richiesta documentata degli interessati, a fini di edificabilità, il certificato d'uso urbanistico di un'area o immobile esattamente identificati con gli estremi catastali, indicando destinazioni d'uso, volume e superficie edificabile massimi, altezze, distacchi dagli edifici, dai confini, da spazi pubblici o di uso pubblico, prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici.

Il certificato ha validità di un anno dal rilascio se non viene modificata la disciplina urbanistica inerente all'area o all'immobile.

#### 6.9 - Diritti di terzi

La Concessione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Montana)

Essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

## 7. - Autorizzazioni

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione, indirizzata al Comune, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, l'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo d'intervento e alle caratteristiche da progetto da presentarsi in triplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vicolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli Uffici competenti.

Sulle domande di autorizzazione, oltre al parere dell'Unico Tecnico Comunale, il Funzionario responsabile del servizio, deve acquisire:

- a) parere della Commissione Edilizia Comunale;
- b) parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale della U.L.S.S., limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- 1- riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2- le generalità del richiedente;
- 3- una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il Progetto. Copia degli elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale e con il visto del Funzionario incaricato, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere. Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4- l'esatta ubicazione (finalità, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- 5- gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- 6- gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati;
- 7- estremi del versamento dei diritti comunali dovuti.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

- all'occupazione eventuale del suolo pubblico;
- alla comunicazione d'inizio dei lavori.

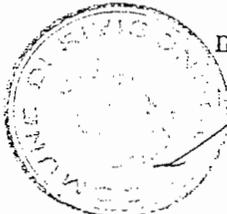
## 8. - Procedure di opere soggette a denuncia di inizio attività.

I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e/o con il regolamento edilizio e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985 e 394/1991 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive integrazioni e modifiche.

La denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Alcio Fontana)



Nei casi di cui ai commi precedenti, venti giorni prima dell' effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché da opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera al progetto presentato.

Ai sensi del comma precedente il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente l' amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L' esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 o in difformità degli strumenti urbanistici adottati o approvati e dai regolamenti edilizi vigenti, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento del valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

## 9. - Varianti al progetto

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative.

Costituiscono documenti necessari per l'approvazione della variante al progetto:

- titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;
- domanda al Comune, in bollo su modello del Comune o sul altro di simili caratteristiche, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori;
- corredo della documentazione tecnica-progettuale.

Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche modificano anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma d'ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

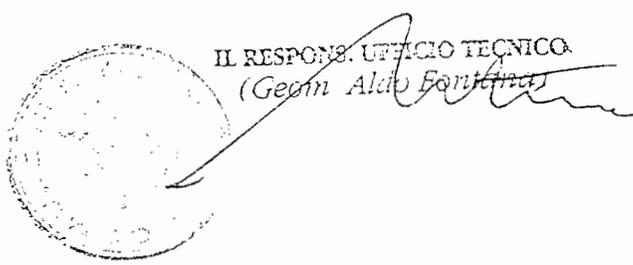
Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modificano altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 18/1983 e succ. mod. ed integrazioni.

### 9.1 - Inizio e ultimazione dei lavori

L'opera ultimata deve essere resa agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o proroga della Concessione stessa secondo quanto disposto dalla L.R. n.18/1983.

Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova Concessione Edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)



EDILIZIA  
\* 170 \*

La Concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art. 4 della Legge n.10 /1977.

## 10. - Attuazione degli interventi

### 10.1 - Validità della concessione

Decorso un anno dal rilascio della Concessione Edilizia, senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un Progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni (entro cinque anni per gli edifici residenziali mono-bifamiliari) dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

### 10.2 - Comunicazione dell'inizio lavori

Con la comunicazione d'inizio dei lavori, fatta al Comune con lettera raccomandata, il Concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

### 10.3 - Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione ed i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti in linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. Tale verbale costituisce inizio dei lavori.

### 10.4 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Comune, il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore e la persona da lui nominata in qualità di direttore del cantiere.

Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione.

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

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, il direttore di cantiere sono responsabili a termini di legge.

IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)



### 10.5 - Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica degli addetti ai lavori nonché da disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Deve essere redatto il piano di sicurezza del cantiere e depositato a termini di legge presso l'Ufficio Tecnico comunale.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere poste in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto, raccolti in contenitori o incapsulati in condotti chiusi, devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Sindaco per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi catarifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore, del Direttore di cantiere e dell'assistente.

### 10.6 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto di cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

### 10.7 - Visite di controllo e modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

### 10.8 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

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

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

## 11. - Vigilanza sulle costruzioni.

### 11.1 - Competenze ed attribuzioni

Ai sensi del Capo I legge n. 47-85 e successive modifiche ed integrazioni, il Funzionario incaricato responsabile del servizio, esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza potrà avvalersi degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

### 11.2 - Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La Concessione decade se, entro un anno dalla data del rilascio, non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio al piano terra o realizzate le opere indicate nella concessione.

La Concessione decade qualora i lavori non vengono ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio o di cinque anni per le costruzioni uni-bifamiliari, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori.

La proroga è concessa dal Funzionario incaricato, sentita la Commissione Edilizia Urbanistica Comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della Concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova Concessione.

Il Funzionario responsabile del servizio, può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione la consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della Concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.

### 11.3 - Opere realizzate senza concessione o in totale difformità della stessa.

Per le opere in corso di costruzione prive di Concessione Edilizia e/o di Autorizzazione Edilizia, il Funzionario responsabile del servizio, ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

l'ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi quarantacinque giorni, lo stesso funzionario ordina, con le medesime modalità, la demolizione delle opere di cui sopra; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, l'Autorità competente, ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione

#### 11.4 - Sospensione dei lavori - Ordinanza di demolizione - Sanzioni

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia.

In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura da committente si identifica con il titolare della concessione.

#### 11.5 - Parziali difformità della concessione

Si intendono in parziale difformità dalla concessione:

- Tutte le opere eseguite in difformità del Progetto approvato e le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli articoli n. 4 e n. 5 della Legge Regione Abruzzo n. 52 del 13-07-1989.
- In ogni caso non realizzano la fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

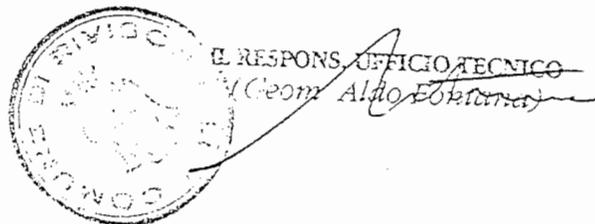
#### 11.6 - Annullamento della concessione

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza solo in caso di emanazione delle stesse prima dell'inizio dei lavori;

L'annullamento può essere disposto:

- dall'autorità comunale preposta e/o dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di legge o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro congruo termine. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consultivi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni.
- in pendenza delle procedure di annullamento, l'autorità comunale e/o il Presidente della G.R. può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche alla Amministrazione



comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso à decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;
- la notifica agli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Sindaco con ordinanza ingiunge la demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine l'autorità comunale può disporre la esecuzione della demolizione della rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R. D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidalmente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino, l'autorità competente applica le sanzioni pecuniarie nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

**11.7 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.**

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia da parte del Comune, all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265 /1934.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, l'autorità comunale competente, fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'utilizzazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

**11.8 - Annullamento di autorizzazioni comunali. - Revoca**

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullati d'ufficio dall'Autorità comunale competente, in sede di autotutela,e/o dalla Giunta Regionale oppure dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L. 10/1977, possono essere revocati dall'Autorità comunale competente per motivi di interesse pubblico.



EL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

## 12 - Abitabilità ed Agibilità.

Affinchè gli edifici o parti di essi, indicati nell' art. 220 del RD 27/07/1934 n° 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il Certificato di Abitabilità al Comune (DPR 22/4/1994 n° 425), allegando alla richiesta:

1. -il certificato di collaudo;
2. -la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell' immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione;
3. -dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
4. -dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento etc.) rilasciata dalla impresa installatrice ai sensi dell'articolo n.9 della Legge 5-3-1990 n. 46;
5. -dichiarazione redatta dal Tecnico abilitato (progettista delle opere e/o delle opere edilizie degli impianti tecnologici), resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere e/o gli impianti eseguiti, sono stati realizzati nel rispetto della legge 9-01-1989 n. 13 e successive modifiche e del DM 14-06-1989 N. 236, in materia di "Disposizione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" (Art. 11 comma 2 D.M. 236/1989)

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, L'Autorità comunale rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell' Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l' ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dei trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall' Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all' interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata , che non siano già nella disponibilità dell' amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

## 13 - Inabitabilità e Inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, l'Autorità comunale può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con RD. 27.7.1934, n.1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

## PRESCRIZIONI TECNICO-EDILIZIE

### 14 - Definizioni Edilizie

Si assumono le seguenti definizioni edilizie (Deliberazione Consiglio Regione Abruzzo n° 38/13 del (20/2/1992):

**Superficie Fondiaria Sf** Superficie individuata dalle opere di recinzione o dai codini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel piano urbanistico, da asservire alla costruzione.

**Superficie Coperta Sc** Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

terra dell'edificio, delimitate dalle murature perimetrali anche interrate, esclusi balconi, sporti di gronda, pensiline ed oggetti considerati influenti sul computo del volume edificato.

**Superficie Copribile  $S_{co}$**  La porzione di Sf che può essere impegnata dalla costruzione in base alla prescrizione dello strumento urbanistico e di ogni norma a questo sovraordinata, per ciò che riguarda i distacchi dai confini o la presenza di eventuali vincoli gravanti sul lotto.

**Superficie edificata  $S_e$**  Superficie data dalla somma delle superfici lorde di piani dell'edificio fuori e entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensore, con esclusione soltanto della superficie dei porticati entro il limite del 20% in rapporto all'area occupata dal fabbricato, delle logge e dei balconi aperti e delle autorimesse, interrate o a piano terra, nei limiti di legge o prescritti dallo strumento urbanistico.

Sono, altresì, escluse dal calcolo della superficie edificabile i balconi e le parti sporgenti di logge, le autorimesse interrate, seminterrate o al piano terra (se di altezza inferiore a ml 2.40), gli interrati o seminterrati (di altezza non superiore a ml 2.40) adibiti a servizi e/o accessori comuni e/o cantine che abbiano una superficie utile non superiore a mq 18 per ciascun alloggio.

**Superficie edificabile  $S_{e\ max}$**  La massima superficie come definita in  $S_e$ , consentita dallo strumento urbanistico. Nel caso quest'ultimo determini soltanto il  $V_{max}$ , volume massimo edificabile, allora sarà  $S_{e\ max} = V_{max} / 3.00$

**Superficie totale di riferimento  $S_{r\ tot}$**  Superficie data dalla somma delle superfici di riferimento di tutti gli alloggi e relative pertinenze, nonché da tutti i servizi e gli accessori comuni computati similamente.

**Superficie utile degli alloggi  $S_u$**  Superficie data dalla somma delle  $S_u$  di tutti gli alloggi.

**Superficie utile delle pertinenze degli alloggi  $S_{nr.pa}$**  Superficie data dalla somma delle superfici utili delle pertinenze di tutti gli alloggi computate come le  $S_u$  degli alloggi stessi.

**Superficie utile dei servizi e degli accessori abitabili  $S_{nr.aa}$**  Superficie data dalla somma di tutte le superfici di pavimento dei servizi e degli accessori comuni abitabili, computate come le  $S_u$  degli alloggi

**Superficie utile dei servizi e degli accessori non abitabili  $S_{nr.na}$**  Superficie data dalla somma di tutte le superfici di pavimento dei servizi e degli accessori comuni non abitabili, computate come le  $S_u$  degli alloggi.

**Superficie utile totale abitabile  $S_{ua\ tot}$**  Superficie data dalla somma di  $S_u + S_{nr.aa}$

**Indice di occupazione del suolo  $I_o$**  Esprime il rapporto tra la superficie occupata dalla costruzione e la superficie fondiaria di pertinenza.  $I_o = S_o / S_i$ .

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere, al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie edificabile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra.

Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa

**Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$**  Esprime il rapporto tra la superficie edificabile e la superficie fondiaria  $U_f = S_{e\ max} / S_f$

**Volume vuoto per pieno  $V$**  Il volume totale dell'edificio che si ottiene dalla somma dei volumi di ogni singolo piano così calcolati:

1-per il piano terra e la parte fuori terra del seminterrato, moltiplicando la  $S_c$  per l'altezza netta aumentata dallo spessore convenzionale di solaio di cm 25;

2-per i piani abitativi, moltiplicando la  $S_c$  per l'altezza convenzionale di ml 2.95 (per edifici tra 0 e 750 m s.l.m.) o ml 2.80 (per edifici oltre 750 m s.l.m.);

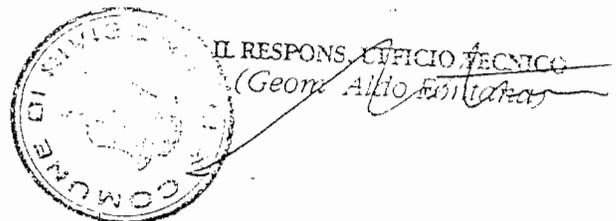
3-per il piano copertura, moltiplicando la superficie coperta per l'altezza netta aumentata dello spessore convenzionale di solaio di cm 25.

Ai fini del calcolo delle superfici coperte di cui sopra, si intendono escluse le superfici relative:

- agli spazi di circolazione sterna costituiti da porticati liberi nonché ballatoi coperti e scoperti;
- ai cavedi impiantistici e di ventilazione;
- ai balconi ed alle logge anche incassate;
- alle asole di solaio per vani scala interni agli alloggi duplex;
- agli spazi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto;
- ai volumi tecnici realizzati al piano copertura, limitatamente a cabine idriche, vani scala e locali per motori ed extra corsa ascensori.

**Altezza virtuale  $H_v$**  Il rapporto tra i metri cubi totali v.p.p. dell'edificio e la somma delle Superfici utili abitabili delle abitazioni, dove queste ultime corrispondono alla somma di  $S_u$  abitabili, dei locali di servizio e degli accessori.

**Piano interrato** :La porzione di spazio edificato che si sviluppa completamente al di sotto della più bassa sistemazione del terreno adiacente al fabbricato



**Piano seminterrato** :La porzione di spazio edificato che si sviluppa parzialmente al di sotto della più bassa sistemazione del terreno adiacente al fabbricato. E' classificato come abitabile nelle porzioni in cui all' interno l'altezza utile minima non sia inferiore a mt 3.00 ed in cui non meno della metà di tale altezza sia al di sopra del marciapiede o del terreno.

**Sottotetto**:La porzione di spazio edificato che si sviluppa tra l' ultimo solaio praticabile e le falde dei tetti o le coperture inclinate. E' classificato come abitabile nelle porzioni in cui l'altezza media non risulti inferiore a ml 2.55 e altezza minima non inferiore a ml 1.80

**Organismo abitativo OA** l'insieme degli spazi, progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e prevalentemente destinati ad uso abitativo, costituito da alloggi con relative pertinenze, da locali di servizio comuni, da locali accessori comuni anche per attività extraresidenziali compatibili, nonché da locali e spazi liberi esterni di sua pertinenza.

Si intendono per **locali di servizio** (abitabili e non abitabili) quelli la cui esistenza è indispensabile al funzionamento complessivo dell' OA, come ad esempio quelli destinati a:

- circolazione pedonale: ingresso, disimpegni, scale;
- depositi: rifiuti domestici, posta, parcheggio comune;
- impianti: centrali termiche, cabina idrica, vani corsa e macchinari ascensore.

Si intendono per **locali accessori** (abitabili e non abitabili) quelli la cui presenza non è strettamente indispensabile al funzionamento complessivo dell' OA, come ad esempio quelli destinati a:

- spazi di circolazione : androne, porticati liberi;
- deposito: rimessa biciclette, carrozzine, parcheggio auto per ospiti;
- attrezzature: lavatoio, stenditoio, locali condominiali e similari, attività extra residenziali compatibili.

Si intendono per **pertinenze** dell' OA i locali accessori e gli spazi aperti esterni all' OA medesimo, come ad esempio quelli destinati a:

- spazi di circolazione: rete viaria pedonale e carrabile;
- deposito: parcheggio all'aperto o coperto;
- attrezzature: sistemazione del verde, sale da gioco, locali per attività extra residenziali compatibili, area di riserva per detti.

**Alloggio Al.** L' insieme degli spazi privati appartenenti ad un' OA strettamente correlati, destinati alle attività residenziali di un nucleo di utenza di tipo familiare.

Gli spazi chiusi costituenti l' Al sono così classificati:

**locali abitabili**: quelli in cui è prevista la permanenza continuativa e duratura degli utenti, come soggiorno-pranzo, camere da letto, studio, ecc.;

**locali di servizio**: quelli in cui è prevista la permanenza saltuaria e limitata degli utenti, come WC-bagno, doccia, disimpegni, ecc.;

**accessori**: quelli come sopra non strettamente necessari al funzionamento dell' Al, come ripostiglio, ingresso, altri locali privi di finestre, ecc.;

**pertinenze**: gli spazi assegnati all' Al per funzioni accessorie e distintamente ubicate nell' OA di cui l' Al fa parte, come cantina, garage, ecc.;

Gli spazi aperti costituenti l' Al sono così classificati: **logge, balconi, terrazze, giardini.**

**Superficie lorda Slr.** La superficie del piano attribuita all' Al, ivi comprese le parti rientranti delle logge, nonché l'area occupata dalle partizioni interne, dalle strutture portanti, dalle chiusure perimetrali; queste ultime sono computate per metà in caso costituiscano partizioni con altri alloggi o con spazi chiusi a diversa destinazione;

**Superficie di riferimento Srf.** La superficie di piano precedentemente descritta, con esclusione dell' area occupata da pareti perimetrali e da logge, balconi e terrazze;

**Superficie utile Su.** la Superficie dotata di altezza minima utile, e comunque non inferiore a ml 1.80, libera da qualsiasi ingombro fisso, escluse altresì logge, balconi e terrazze;

**Superficie convenzionale Scu** La superficie che risulta sommando la superficie utile a quella di logge e balconi, terrazze e pertinenze, ridotta da un coefficiente convenzionale pari a 0.60.

**Altezza dei vani H** L'altezza misurata dal piano finito del pavimento all' intradosso finito dell' impalcato sovrastante (soffitto), per piani orizzontali; per soffitti inclinati pari alla media tra l'altezza massima e l'altezza di ml 1.80;

**Cubatura di riferimento Crf** La cubatura corrispondente alla superficie di riferimento per altezza lorda;

**Cubatura utile Cut** La cubatura corrispondente alla superficie utile per l' altezza netta;

**Numero degli utenti convenzionali Uc** Il numero massimo di posti letto di cui può essere dotato l' Al in condizioni normali di funzionamento di questo, senza che la presenza simultanea e continuativa degli utenti previsti abbia a ridurre il livello di soddisfacimento dei requisiti di fruibilità e di benessere ambientale dell' Al medesimo;

Indici di utilizzazione della Su :Esprimono i rapporti tra le diverse superfici funzionali per stabilire preliminarmente o verificare il grado di utilizzazione dell' Al.

Risultano in tal caso significativi:  
Sci/Su: rapporto tra superficie utile del connettivo interno (corridoi e disimpegni) e quella totale;  
Sn/Su= rapporto tra superficie utile dei locali notte (camere da letto e relativi servizi) e quella totale;  
Ss/Su= rapporto tra la superficie utile dei locali di servizio e quella totale

## 15 - Identificazione e tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio

### 15.1 - Manutenzione ordinaria

Riguarda la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici: pavimenti, infissi, rivestimenti, impianti sanitari, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura, rifacimento parziale, riparazione, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
- riparazione o manutenzione di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici civili, industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

### 15.2 - Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione della legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici sono ammesse opere di rifacimento parziale delle superfici verticali e delle strutture dell'edificio.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
- la destinazione ex novo di locali ai servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi idrici;
- abbattimento, spostamento e realizzazione di tramezzature.

La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 10 % dei muri di tamponamento oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" ai sensi dell'art. 1 del DPR. 1052/1977. In tal caso, sentita la Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco può sottoporre l'intervento agli obblighi di cui all'art. 18 del medesimo DPR. ai fini dell'isolamento termico.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Estivana)

15.3 - Restauro e risanamento conservativo

Riguarda la conservazione e il ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio.

Tali interventi possono comprendere:

- il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni, senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, attraverso risanamento delle parti deteriorate e consolidamento delle strutture;
- il ripristino dell'impianto distributivo originale dell'edificio e di originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti e la ricostruzione, sulla base di analisi e documentazioni storiche, delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite;
- l'eliminazione delle parti di edificio aggiunte ed incongrue sia all'impianto originario, sia agli organici ampliamenti dello stesso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, senza modificazione dei principali elementi strutturali e dell'impianto distributivo originario;
- parziali modifiche sui fronti interni, qualora non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché vengano salvaguardati elementi di particolare valore stilistico.

15.4 - Ristrutturazione edilizia

Riguarda la modifica degli organismi edilizi esistenti in rapporto alle nuove esigenze funzionali e può portare ad un organismo edilizio anche completamente diverso da quello esistente. Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10%;
- aumenti della superficie utile e/o del volume ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
- demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti sopraddetti;
- la sostituzione di elementi strutturali;
- l'eliminazione di parti dell'edificio;
- la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;
- l'aggiunta di nuovi elementi;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere reperita la quota di parcheggi fissata dalla L. 122/1989.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportano in particolare:

- la modifica delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle unità edilizie e/o dell'altezza netta interna dei locali;
- il mutamento, anche parziale, della tipologia edilizia e/o delle destinazioni d'uso;
- l'adeguamento dell'edificio a nuove tecnologie e/o sistemi produttivi.

Ai fini dell'intervento, si definiscono:

- 1- "**sagoma**" il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- 2- "**aspetto**", l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- 3- "**destinazione d'uso**", l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti. Si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente e richiede il pagamento di oneri di urbanizzazione e la dotazione di spazi pubblici.



EL RESPONSABILE TECNICO  
(Geom. Aldo Antonari)

## 16 - Dimensionamento e conformazione degli edifici

### 16.1 - Volume e Superficie Edificabile

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf - superficie fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

$$Uf (\text{indice di utilizzazione fondiaria}) = \frac{Se (\text{mq di superf, edificabile})}{Sf (\text{mq di superficie del lotto})}$$

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il volume massimo edificabile (vpp), si ricava la superficie edificabile in complesso (Se) dividendo il volume massimo per 3,00, quindi:

$$Uf (\text{indice di utilizzazione fondiaria}) = \frac{V \text{ max} (\text{volume massimo})}{3}$$

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se):

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, i quali ultimi sviluppino una superficie non superiore al 20% dell'area occupata dall'edificio;
- i locali interrati o seminterrati (non oltre mt 0,70 fuori terra) di altezza non superiore a mt 2,40 purché destinati ad autorimesse e cantine, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari;
- i locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40, adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile abitabile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc.).

Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.

I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno) vano ascensore, centrali termiche, cabine elettriche, idriche, androni, vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

### 16.2 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle Superfici edificate per interventi di trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico comunale è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto da progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quali recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

È consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

### 16.3 - Volumi in aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

I bow-windows sono vietati nelle costruzioni rientranti nel centro storico.

## **17 - Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni**

### 17.1 - Classificazione dei locali

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato pareti, sono da considerare:

- a) locali abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini depositi ed archivi; uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi;
- uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

### 17.2 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq 45 ;
- superficie utile abitabile per ogni abitante non superiore a mq 14.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5.8.1978 n.457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse a posto macchina.

Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq 25.

La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Estiana)

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia), costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 (monoletto) e mq 12 (biletto).

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt 0,90 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

### 17.3 - Parametri e standards

Altezza dei vani (misurata da pavimenti a soffitto):

- Locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici : mt 2,55 minimo (nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere a quella minima di mt. 2,55 e per i locali accessori di m 2,40 con un minimo nel più basso di m 1,80.)
- Locali accessori: altezza minima netta = m 2,40.
- I locali destinati ad autorimesse singole, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i m 2,40 sono considerati al calcolo della superficie edificabile.
- Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima interna m 3,00 (salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che fissino limiti di altezza superiori).

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50, a meno che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano urbanistico commerciale.

### 17.4 - Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

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

### 17.5 - Piani seminterrati

Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno (i seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno).

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche:



IL RESPONSABILE TECNICO  
(Geom. Aldo Antonucci)

- pavimento di mt 1 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- le finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con ml 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

### 17.6 - Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m 3.00 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt 2,55 purché nessuna parete abbia altezza inferiore a m 1,80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili purché si dia luogo ad una superficie maggiore di mq 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a m 2,55 misurata da un minimo nel punto più basso di m 1,80.

I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con l'altezza media di m 2,40, da computarsi tra gli accessori.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono essere isolati in copertura protetti da un rivestimento coibente o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento tecnico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq 0,80 per ogni locale o sui timpani nel rapporto massimo di mq 0,60 per ogni locale.

Nel casi di destinazione a lavanderia e stenditoio sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

I locali sottotetto aventi destinazioni diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

## **18. - Requisiti di abitabilità**

### 18.1 - Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

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

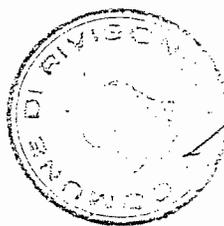
Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'estero a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;



- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
- c) in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di una unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotato di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

## 19. - Determinazione distanze e altezze degli edifici

### 19.1 - Distanze

Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici, dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato e nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti di più vicini.

Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare i disposti dell' art. 9 del D. M. 2/4/1968, n. 1444 :

- per gli interventi sul patrimonio edilizio vanno mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle preesistenti;
- per gli edifici di nuova costruzione realizzati con intervento diretto è prescritta una nuova distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a m 10.

Nella realizzazione di complessi edilizi in aree di nuovo impianto, quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di:

- m 5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a m 7;
- m 7, 50 per lato, in caso di strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri;
- m 10 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a m 15.

Qualora le distanze come sopra definite risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, va aumentato il distacco dal ciglio stradale sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato più elevato.

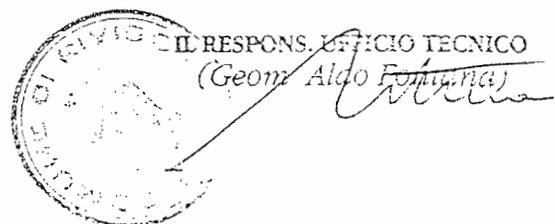
Nelle aree edificate ed urbanizzate, interne agli abitati, lo strumento urbanistico può stabilire, in considerazione dello stato di fatto e della posizione degli edifici esistenti, allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché siano rispettati i distacchi tra edifici pari all'altezza del fabbricato più elevato e comunque non inferiori a m 10.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici e di proprietà non devono essere inferiori a m 5.

È ammessa una distanza dai confini urbanistici relativi ad aree destinate a verde, parchi e giardini sino ad un minimo di 3.00 purchè espressamente prevista dal P.R.G.

Qualora le norme del P.R.G. lo prevedano, è anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà, secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, una senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.);
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 C.C. );
- con semplice innesto nel muro del confinante, previo pagamento della indennità di cui all'art- 876 C.C. ;
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile.



19.2 - Distanze tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate

La distanza tra pareti finestrate di edifici prospicienti è fissata in m 10.00

Per edifici di altezza superiore a m 10.00 la distanza deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più elevato.

Negli edifici con pareti parzialmente fronteggianti agli estremi, le parti delle pareti non finestrate possono trovarsi a distanza inferiore a m 10.00.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro.

19.3 - Altezze degli edifici

Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del P.R.G..

Eventuali deroghe per edifici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art. 64 della L. R. n. 18/1983.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, non si potrà concedere in alcun l'abitabilità ad ambienti o parti di ambienti abitabili posto sopra tali quote.

Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima ovvero del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendente cabine idriche, vani motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell' edificio

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere di norma altezza superiore a m 1,20.

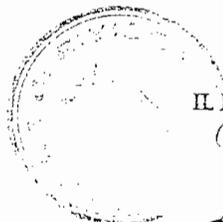
Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano:

- in corrispondenza dell' estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:
  - a) la traccia della linea di imposta del tetto è a quota inferiore dell' estradosso stesso;
  - b) le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 15 % ;
  - c) l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre m 3 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell' ultimo piano abitabile;
- in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso in cui:
  - d) l' imposta del tetto sia a quota superiore dell' estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile
  - e) la pendenza delle falde sia inferiore al 35 %;
  - f) la distanza tra l' intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi metri 3.00;
- in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa nell' imposta del tetto al colmo) ove l' intradosso dei colmo di apertura sia posto oltre m 3.00. L'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, e/o la pendenza della falda, sia superiore al 15 %. Nel caso di tetti articolati in più falde di pendenza variabili tali da configurare almeno un vano abitabile di mq 9 ( $H_{media} = 2,70$ ) nel sottotetto, l'altra si misura al colmo.

Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima é calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

L' altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di m 1,5 del suo valore.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio (acclività superiore al 5 %) non può sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiore di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non può eccedere il numero dei piani consentiti.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

Nel caso in cui l' incremento di altezza di mt 1,5 sia superata, l'edificio può svilupparsi a gradoni, purché la soluzione architettonica risulti soddisfacente ed il fronte a valle e l'altezza minima maggiorata.

Arbitrari abbassamenti del piano di spiccato delle costruzioni a fini di aumenti di superfici e volumi edificabili sono da configurarsi come vere e proprie infrazioni edilizie e come tali da perseguire a norma di legge.

#### 19.4 - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe della stessa proprietà a diversa destinazione urbanistica, è ammissibile, previo parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, la costruzione di un unico corpo di fabbrica e purché su entrambe le aree siano consentite le stesse destinazioni d'uso come unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

## 20. - Norme particolari di igiene edilizia

### 20.1 - Isolamento termico

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

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Urbanistica, l'adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

Prima del ritiro della concessione, il titolare della stessa e l'impresa devono provvedere alla presentazione al comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo professionale,

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

A) Progetto isolamento termico.

Relazione tecnica, conforme alla legge 10/91 e relativi regolamenti di esecuzione, ed elaborati di:

- verifica termoigrometrica delle singole strutture;
- particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;
- piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

B) Progetto impianto termico.

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti ed inoltre il Progetto dovrà contenere:

- a) schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b) schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) pianta e sezioni della centrale da presentare ai VV.FF.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)

## 20.2 - Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.4.1966 n.1769 - parte 1° - del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno occorre garantire che iserramenti e le cassette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i verri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

## 20.3 - Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignate a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio a ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine silconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

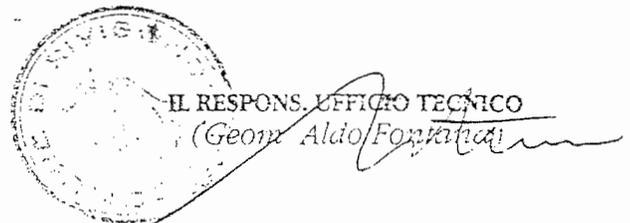
## **21. - Norme di sicurezza**

### 21.1 - Prescrizioni antisismiche

Le costruzioni in zona sismica devono essere progettate per sopportare una sollecitazione tipicamente dinamica.

Il Progetto strutturale dovrà:

IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
(Geom. Aldo Fontana)



- definire i carichi di esercizio;
- determinare lo stato di tensione di deformazione;
- dimensionare la struttura sulla base delle caratteristiche dei materiali e dei prevedibili meccanismi di rottura (progettazione a duttilità controllata) in modo da aversi uno schema di collasso con cerniere plastiche sulle travi

La scelta dell'area su cui erigere l'opera dovrà per quanto possibile, riguardare preferenzialmente le zone con terreni di buona consistenza, con esclusione di zone suscettibili di liquefazione o di zone potenzialmente franose; dovranno, perciò, effettuarsi indagini e prospezioni allargate oltre l'area interessata dalla costruzione, illustrate nella relazione sulle fondazioni da allegare al progetto, a firma del calcolatore delle strutture, del direttore dei lavori, del geologo incaricato, a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

Nel proporzionamento dell'edificio, deve tenersi conto della distribuzione delle masse, dalla inerzia delle quali dipende la risposta alle scosse sismiche, cercando, per quanto possibile, di regolarizzare la suddetta distribuzione e di evitare concentrazione di masse ai più alti, riconducendo il più basso possibile il centro di gravità della costruzione.

Salvo particolari esigenze architettoniche, dovrà cercarsi di realizzare forme in pianta il più possibile regolari.

L'altezza dell'edificio misurata come al punto 7, non potrà essere superiore, per ciascun fronte, alla minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada

Nel caso di strada formata da carreggiate a quote diverse, non possono sommarsi le rispettive larghezze come distanze andrà considerata quella tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della carreggiata più prossima

Nelle distanze sopra indicate, vanno inglobate anche le larghezze di eventuali marciapiedi, che sono da considerarsi, quindi, larghezza stradale.

Nel caso di corpi strutturalmente indipendenti, per -ognuno di essi, separatamente, andranno computate le sopramenzionate altezze e distanze.

E' necessario predisporre, nel caso di corpi di fabbrica contigui, giunti tecnici della dimensione minima  $d=h/100$ , ove  $d$  è il distacco tra due punti affacciati a quota  $h$ . Tale distacco è a intendersi misurato al netto dell'intonaco o altro materiale da rivestimento.

### 21.2 - Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda della caratteristica dell'edificio stesso, le norme vigenti in materia di sicurezza antincendio.

## **22. - Igiene e tutela dell'ambiente**

### 22.1 - Salubrità del Suolo

È possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del sottosuolo.

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 mt; ed i resti umani eventualmente rinvenibili devono esser disposti in altro cimitero.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO  
- Geom. Aldo For...

*[Handwritten signature]*

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

## 22.2 - Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dal Piano regolatore e sono soggette a prescrizioni particolari ed a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 10.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da questa non meno di mt 2, onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costituiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a mt 2, realizzando, in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, munito di canali e di gronde e pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di mt 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi alle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, una altezza minima di mt 3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq 5 per ogni capo minuto; il pavimento costituito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di mt 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni e il letame prodotti del bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

## 22.3 - Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- Acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge n° 2319/1976, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modiche ed integrazioni.



IL RESPONS. UFFICIO TECNICO

(Geom. Aldo F. ...)

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte della autorità competente preposta al controllo.

In nessun caso potranno conseguirsillimiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle Leggi 319/1976, 650/1979 e succ. modif. ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Degli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

- smaltimento attraverso fognatura:
  - 1 gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.
  - 2 Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura.
  - 3 I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Sindaco
  - 4 Le acque nere: devono essere convogliate all' innesto della fognatura ad esse riservate.
  - 5 Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:
    - impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
    - di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.
  - 6 Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.
  - 7 L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

### 23. - Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere lrequisiti prescritti dal DPR. 384/1978 e successive modifiche ed integrazioni, sì da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotta capacità motoria.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interi e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici:

- 1 Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;
- 2 Parcheggi :localizzazione, pendenza raccordi;
- 3.Manufatto edilizio e segnatamente:
  - accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);
  - piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
  - scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano)
  - rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione)
  - corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);



EL RESPONS. UFFICIO TE...  
 (Geom. Aldo F...

- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);
- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità).

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

## 24. - Organi tecnico consultivi comunali

### 24.1. - Commissione Edilizia Urbanistica (composizione)

V. DEL. C.C. N° 9 / 6-3-98



...silmente ed ogni

...mandata o telegramma  
...dicazione dei progetti da

...a 1 dei componenti.

...rità prevale il voto del Presidente.  
...latori dei singoli argomenti all'Ordine

...ate le sedute, i redattori dei progetti edilizi o  
...a Pubbliche per problemi particolari.

...cui esecuzione siano comunque interessati non  
...siano esaminati, discussi o votati.

...tivamente per iscritto al Presidente i progetti alla cui  
...interessati.

...uta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

...uplice copia, una da inserire nel fascicolo della pratica edilizia,  
...elibere della Commissione Edilizia- Urbanistica da tenere a libera

...giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le  
...zione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far  
...sitivo di parere.

...a dal Presidente o dal Segretario e dai Componenti la Commissione.

IL RESPONSABILE  
(Geo. Aldo...)