

COMUNE DI BOISSANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento edilizio

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30 novembre 1998

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 120 del 19 aprile 1999

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 Marzo 2002

E approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 83 del 13.06.2002

Titolo I – La Commissione edilizia.

Articolo 1 - Nomina , durata in carica e composizione.

1 | La Commissione edilizia è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco.

Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione edilizia si applicano le disposizioni cui al Decreto Legge 16 maggio 1994, n. 293, convertito in Legge 15 luglio 1994, n. 444, recante disciplina della proroga degli organi amministrativi.

I suoi componenti possono essere rieletti una sola volta, con divieto, in tal caso, di esercitare la propria attività nell'ambito del territorio comunale durante l'esercizio del secondo mandato.

2 | La Commissione edilizia è composta:

- a) dal Comandante provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato;
- b) dal Sindaco, oppure da un Assessore o da un Consigliere designato del Sindaco;
- c) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, quale titolare del potere di rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- d) da almeno tre membri esterni scelti fra le seguenti professionalità, di cui almeno uno o ingegnere o architetto o geometra;
- e) ingegnere civile abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'albo professionale;
- f) architetto abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'albo professionale;
- g) geologo abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'albo professionale;
- h) geometra abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'albo professionale;
- i) un esperto laureato nelle discipline giuridico – amministrative.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, oppure dall'Assessore o Consigliere designato dal Sindaco.

Il Sindaco, se lo ritiene utile, nomina il Vice Presidente, scegliendolo all'interno della Commissione.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia il Segretario Comunale, o altro dipendente del Comune da lui delegato per la singola riunione.

Articolo 2 - Funzionamento.

1 | La Commissione edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e, comunque, quando il Presidente lo ritenga necessario, su segnalazione del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

In caso di assenza del Presidente presiede alla riunione il Vice Presidente, se nominato.

2 | La Commissione edilizia, nella sua prima riunione dopo la nomina, decide sulle

modalità di convocazione.

3 | Le riunioni della Commissione edilizia sono valide con la partecipazione di
— almeno la metà dei suoi membri.

È comunque necessaria la partecipazione del Presidente, oppure del Vice Presidente se nominato.

4 | La Commissione edilizia delibera a maggioranza assoluta dei presenti; in caso
— di parità prevale il voto del presidente della riunione.

5 | I pareri della Commissione edilizia, anche se favorevoli, debbono essere
— congruamente motivati in riferimento alla compatibilità del progetto con la
vigente disciplina, con particolare riguardo a quella paesistica.

6 | La Commissione edilizia ha facoltà di sentire, durante le riunioni, i progettisti
— per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

7 | I membri della Commissione edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante
— l'esame dei progetti ai quali siano interessati.

Si intendono per tali i progetti che li riguardino direttamente in quanto progettisti, i progetti ai quali siano interessati in quanto titolari di diritti o interessi relativi agli immobili che ne formano oggetto, o in quanto coniugi, parenti o affini entro il quarto grado di soggetti interessati.

Prima della discussione il Segretario invita i membri a dichiarare l'inesistenza di cause di allontanamento e verbalizza le risposte avute.

Le deliberazioni assunte in violazione delle disposizioni del comma precedente sono nulle di diritto.

Il Presidente, nell'esercizio del potere di autotutela, dato atto della nullità, deve nuovamente sottoporre il progetto o la questione alla Commissione.

8 | La ripetuta mancata partecipazione di un membro alle riunioni, senza
— giustificato motivo, sarà segnalata dal Presidente al Sindaco, il quale, sentito l'interessato, proporrà alla Giunta Comunale di dichiarare la decadenza e di procedere alla sua sostituzione.

9 | Di ogni riunione della Commissione Edilizia è redatto processo verbale.

— I processi verbali, sono numerati progressivamente per anno solare e riportano:

- a) il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari;
- b) eventuali dichiarazioni e motivazioni dettate dai singoli membri, di cui sia esplicitamente richiesta la trascrizione;
- c) la motivazione globale ai sensi del comma 5 dell'articolo 2.

I processi verbali, redatti dal Segretario della Commissione Edilizia, dopo la lettura e l'approvazione, sono trascritti in apposito registro, anche a fogli mobili, e firmati dal Segretario e dal Presidente.

10 | Il Segretario provvede anche a vidimare gli atti e gli elaborati esaminati nel
— corso della riunione e vi appone la data ed il numero del verbale.

Articolo 3 - Competenze.

1 | La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- a) tutte le opere soggette a concessione edilizia;
- b) i provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.

Il parere non è richiesto per le varianti in corso d'opera che siano assoggettate dalla legge a denuncia di inizio di attività ed al disposto di cui all'articolo 15 della Legge n. 47/1985 e s.m.

Il parere della Commissione Edilizia può essere anche richiesto in merito agli Strumenti Urbanistici Generali, ad ogni questione urbanistico edilizia, comprese le definizioni di casi di abusivismo edilizio e di condono, nonché alla approvazione dei progetti di opere pubbliche comunali.

Articolo 4 - Composizione e funzionamento della Commissione edilizia integrata.

- 1 | La Commissione edilizia è integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dalla Giunta comunale nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'articolo 3 della legge regionale 21 agosto 1991, n. 20.
- 2 | I pareri della Commissione edilizia integrata sono resi in seduta separata.
- 3 | Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione edilizia integrata.
- 4 | Quando il parere deliberato dalla Commissione edilizia integrata si discosta dal voto anche di uno solo dei due esperti, debbono essere trascritte nel verbale di seduta le argomentazioni dello o degli esperti dissenzienti e le motivazioni contrarie poste a base della deliberazione.

In tal caso se il titolo abilitativo è rilasciato in conformità al parere della Commissione edilizia, deve essere trasmesso al Ministero dei beni culturali ed ambientali, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 82, comma 9, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, anche copia del verbale della deliberazione.

Articolo 5 - Competenze della Commissione edilizia integrata.

- 1 | La Commissione edilizia integrata esprime il proprio parere su:
 - a) i progetti di opere per cui il Comune risulti competente a norma della legge regionale 21 agosto 1991, n. 20, al rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale ex articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni, nonché su questioni che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla menzionata legge n. 1497/1939.
 - b) strumenti urbanisti attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24, e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex lege n. 1497/1939 e s.m. e n. 431/1985 (articolo 32 legge n. 47/1985 e s.m.).

Titolo II – Titoli edilizi.

Articolo 6 - Domanda di rilascio di concessione edilizia.

- 1 | La domanda di concessione edilizia deve essere diretta al Comune e contenere:
 - a) la descrizione sommaria dell'opera per cui si chiede la concessione e l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;

- b) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione di edificare;
- c) le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo professionale del progettista;
- d) l'eventuale presentazione dell'istanza di allacciamento alla pubblica fognatura, o in assenza, di scarico delle acque reflue ai sensi della legge n. 319/1976 e successive modificazioni e integrazioni, corredata della relativa documentazione riferita in particolare a captazioni idropotabili presenti nella zona;
- e) l'eventuale proposta di convenzionamento nel caso in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso alla concessione edilizia convenzionata.

2 | Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere
—| tempestivamente comunicata al Comune.

La domanda deve essere corredata dai documenti specificati nell'articolo seguente.

Articolo 7 - Elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia.

1 | A corredo della domanda di concessione edilizia devono essere prodotti i
—| seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
 - a. 1) l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
 - a. 2) gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
 - a. 3) il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra il volume globale delle costruzioni, esistenti e in progetto, e la superficie del terreno da asservire.
- a. 4) le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
- a. 5) le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione, con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, copertura compresa;
- a. 6) la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
- a. 7) i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, tecnologico per il benessere ambientale ed il risparmio energetico, nel caso di interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;
- b) documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici e cartografici predisposti secondo la normativa di cui al D. M. 11 marzo 1988;
- c) certificato catastale della proprietà rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;

- d) stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;
- e) stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente, ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito di intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate;
- f) stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto di intervento, nella quale siano rappresentate le opere oggetto della richiesta di concessione ad edificare;
- g) la positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a norma della legge regionale 20 aprile 1994, n. 22, relativa ai progetti di opere ed impianti previsti negli allegati 1 e 2 della ridetta legge e secondo le norme tecniche approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 7797 in data 11 novembre 1994;
- h) documentazione illustrativa e/o progettuale dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, e relativa normativa di attuazione;
- i) documentazione illustrativa e progettuale come definita dalla legge regionale 7 luglio 1994, n. 35, in caso di insediamenti produttivi;
- j) documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della legge regionale in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 4 luglio 1994, n. 31, e delle prescrizioni tecniche di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 16 giugno 1995, n. 1977;
- k) documentazione illustrativa e/o progettuale degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativa normativa di attuazione;
- l) studio organico d'insieme, composto di elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'articolo 32 bis delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nei casi previsti dagli articoli 42, 46, 50, 54 delle Norme stesse;
- m) relazione agronomica per l'edificazione in zona agricola, ove prescritta dal vigente Strumento Urbanistico Generale;
- n) progetto formato da almeno i seguenti elaborati:
 - n. 1) documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, nel formato di 10 x 15 cm, ordinata su cartoncini formato UNI A4 (21 x 29,7 cm), corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
 - n. 2) planimetria generale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 metri a partire dall'opera progettata, comprendente:
 - n. 2. a) l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
 - n. 2. b) l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
 - n. 2. c) l'orientamento;
 - n. 2. d) la denominazione dei luoghi;

- n. 2. e) gli estremi catastali interessati nonché quelli degli immobili confinanti
 - n. 2. f) l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;
 - n. 3) planimetria quotata in scala 1:200, contenete:
 - n. 3. a) l'individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
 - n. 3. b) il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
 - n. 3. c) le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
 - n. 3. d) la larghezza delle strade adiacenti;
 - n. 3. e) l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
 - n. 3. f) l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le relative altezze;
 - n. 3. g) l'indicazione delle ditte confinanti;
 - n. 3. h) le eventuali alberature esistenti;
 - n. 3. i) gli aspetti pedonali e carrabili;
 - n. 4) tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
 - n. 5) particolari di prospetto, in scala non inferiore 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
 - n. 6) planimetria in scala 1:200 o, se del caso in scala a minor denominatore, di tutti gli impianti previsti nell'edificio, quali, ad esempio, quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento d'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio ed allarme: tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate sulla stessa tavola;
 - n. 7) progetto esecutivo degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue o allacciamento alla fognatura comunale;
 - n. 8) il computo della superficie di riferimento come definita dall'articolo 10, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia; il computo può essere distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista e l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come previsto dall'articolo 7, comma 2; per i progetti relativi agli edifici di civile abitazione il computo deve contenere l'individuazione della eventuale presenza di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'articolo 8, comma 2;
 - n. 9) il computo delle superfici utili dei vari locali;
 - n. 10) documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 2** | In particolare, per la realizzazione di nuovi fabbricati devono essere inoltre
—| presentati i seguenti elaborati, in scala 1:100 se non diversamente indicato:
- a) tutti i prospetti;
 - b) le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto) nonché delle pertinenze e dei locali accessori esterni al fabbricato;

- c) la planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato con indicazione delle singole superfici;
- d) la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
- e) almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella planimetria in scala 1:200 di cui al punto 3) del comma precedente, una delle quali tagli l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte e a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
- f) l'individuazione delle aree che sono state oggetto di eventi alluvionali nonché le aree interessate da vincoli archeologici.

3 | Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in colore nero e quelle a progetto in colore rosso).

4 | Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- a) larghezza interna di ogni locale;
- b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c) spessore dei muri;
- d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai indicati, di quella massima, media e minima;
- e) spessore dei solai;
- f) altezza, larghezza e profondità del fabbricato.

5 | In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

6 | I progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti devono contenere, in aggiunta agli elaborati indicati al comma 1:

- a) un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
- b) un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
 - 1) in colore nero le opere esistenti;
 - 2) in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
 - 3) in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti;
- c) elaborati volti alla individuazione delle relazioni alle varie scale tra l'organismo e il contesto in cui si colloca.

7 | Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in almeno tre copie, e devono inoltre recare il timbro professionale e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo.

8 | Tutte le copie degli elaborati devono essere piegate nel formato UNI A4 (21 x 29,7 cm.), devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere la concessione edilizia, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati, e riunite in fascicolo.

9 | L'eventuale richiesta di riduzione del contributo concessorio a seguito delle opere di riqualificazione ambientale, di cui all'articolo 9, comma 2, della legge

regionale 7 aprile 1995, n. 25, dovrà essere accompagnata da relazione tecnica descrittiva e dei necessari elaborati progettuali illustrativi delle opere stesse.

10 Il responsabile del procedimento ha facoltà di ritenere ammissibili domande di concessione edilizia che non siano corredate da alcuni degli elaborati sopra indicati, se li ritiene non indispensabili per il completo e corretto esame della richiesta, tenuto conto della natura e delle caratteristiche dell'intervento.

Articolo 8 - Procedura per il rilascio delle concessioni edilizie.

1 La procedura per il rilascio delle concessioni edilizie è disciplinata dall'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni ed integrazioni, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione in materia.

2 Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale competente al rilascio della concessione edilizia, quando ricorrono le condizioni di cui al comma 4 della norma sopra citata, invita il richiedente ad effettuare gli ulteriori adempimenti eventualmente ancora necessari, entro il termine previsto dalla stessa norma per il rilascio.

Articolo 9 - Adempimenti precedenti e successivi al rilascio della concessione edilizia.

1 Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione edilizia, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

- a) acquisizioni dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio della concessione edilizia dalla legislazione vigente, quali:
 - a. 1) le autorizzazioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939 n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tal senso;
 - a. 2) il nulla osta di cui all'articolo 21 della legge regionale 22 febbraio 1995, n. 12;
 - a. 3) le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincoli per scopi idrogeologici di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, e sue successive modificazioni ed integrazioni;
 - a. 4) i nulla osta in materia di prevenzione incendi;
- b) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 27 gennaio 1977, n. 10, determinato a norma della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996, n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fideiussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateazione a norma dell'articolo 11, comma 2, della legge 27 gennaio 1977, n. 10, e dall'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25;
- c) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrata delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lettera e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;

- d) in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie stabilite dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque lo scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della ridetta legge;
- e) relazione tecnica illustrativa con la quale venga dimostrato la riconducibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo di concessione edilizia, qualora con detto provvedimento consiliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;
- f) richiesta di esonero dal pagamento della quota di contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 7 della legge 27 gennaio 1977, n. 10, e dai provvedimenti regionali emanati in sua attuazione;
- g) In caso di nuove costruzioni l'asservimento a favore del Comune dei terreni a tal fine necessari, e individuati nell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione edilizia, consegue come effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio; tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.
La Civica Amministrazione ha facoltà di subordinare l'efficacia della concessione edilizia all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto trascritto nei registri immobiliari.

2 | La concessione edilizia rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione paesistico ambientale di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni, a termini dell'articolo 2 della legge regionale 18 marzo 1980, n. 15, e sue successive modificazioni ed integrazioni, è trasmessa con i relativi allegati al Ministero dei beni ambientali e culturali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, come integrato dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, come convertito nella legge 8 agosto 1985, n. 431.

3 | Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico, ai sensi dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante affissione all'albo pretorio di un estratto contenente le generalità del titolare, le opere da eseguire e la località interessata. Chiunque può, ai sensi del comma 9 della suddetta norma, previa presentazione di domanda motivata indirizzata al responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, prendere visione presso l'ufficio stesso della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto.

4 | Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori previsti dall'articolo 4 della legge 27 gennaio 1977, n. 10.

Articolo 10 - Validità e decadenza della concessione edilizia.

1 | La validità e le caratteristiche della concessione edilizia sono stabilite dalla legge.

2 | La concessione edilizia, ai fini del computo del periodo della sua validità, assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato, che può avvenire anche mediante ritiro materiale dell'atto presso il Comune.

Se, per causa non imputabile alla Amministrazione comunale, il rilascio e la notificazione avvengono successivamente allo scadere del termine di cui al quarto

comma dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993 n. 398 e s.m.i., il periodo di validità della concessione decorre, comunque, dalla predetta scadenza.

3 | Qualora i lavori non siano stati iniziati entro il termine di validità, la concessione edilizia deve considerarsi decaduta senza possibilità di proroga con conseguente obbligo del Comune di restituzione delle somme riscosse a titolo di contributo concessorio, salvo il caso in cui l'interessato intenda ancora realizzare l'opera e presenti istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

4 | La decadenza della concessione edilizia si verifica altresì quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere comunque superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine può essere prorogato, ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge 27 gennaio 1977, n. 10, con provvedimento motivato ed a seguito della documentata domanda del concessionario.

5 | L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie con esse in contrasto; tuttavia la concessione edilizia conserva la sua validità ed efficacia se i lavori sono già stati iniziati e sono ultimati entro tre anni dal loro inizio, o nel diverso termine stabilito nella concessione stessa.

6 | La decadenza della concessione edilizia è dichiarata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale con apposito atto da notificare agli interessati.

Articolo 11 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia.

1 | Ai progetti di opere soggette ad autorizzazione edilizia, a norma della legislazione vigente, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 12 se compatibili.

2 | L'autorizzazione edilizia decade qualora le opere non vengano iniziate e ultimate nei termini ivi indicati, fermo restando il disposto di cui all'articolo 31, comma 11, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. La decadenza è dichiarata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale con apposito atto da notificare agli interessati.

Articolo 12 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività.

1 | Nei casi in cui la legge preveda la mera denuncia di inizio attività, in luogo del rilascio della concessione edilizia, l'interessato deve fornire a corredo della denuncia:

- a) l'autocertificazione che non ricorrono le condizioni preclusive di cui all'articolo 4, comma 8, del D.L. n. 398/1993, convertito in legge n. 493/1993, come modificato dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- b) la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- c) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire i lavori;
- d) le generalità, la firma il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo professionale del progettista, e, ove necessari, del direttore dei lavori;
- e) una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, ed al regolamento edilizio vigente;
- f) certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio tecnico erariale, ed estratto di mappa del Nuovo catasto terreni;
- g) elementi progettuali costituiti da:

- 1) documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
 - 2) planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100;
 - 3) prospetto in scala 1:100;
 - 4) sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
 - 5) tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
 - 6) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativa normativa di attuazione.
- 2 | Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:
- a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
 - b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
 - c) spessore dei muri;
 - d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quella massima, media e minima
 - e) spessore dei solai;
 - f) altezza del fabbricato.
- 3 | Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato:
- 4 | Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata denuncia di inizio di attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla legge.

Articolo 13 - Opere interne.

- 1 | Ai fini dell'applicazione dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e s.m. la relazione asseverata da presentarsi a cura dell'interessato deve contenere gli elementi e gli elaborati indicati nel precedente articolo 12 in quanto applicabile.

Articolo 14 - Opere urgenti.

- 1 | Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità
- 2 | È comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Comune, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio di attività o la domanda di autorizzazione o concessione edilizia entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla legge.

Tirolo III – Norme per l'esecuzione dei lavori.

Articolo 15 - Inizio dei lavori.

1 | Il titolare della concessione edilizia prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata o consegna a mano, con specificazione:

- a) delle generalità, della qualifica e del domicilio del direttore dei lavori;
- b) delle generalità e del domicilio del costruttore.

2 | Ai sensi dell'articolo 1, comma 6 e 7, della legge regionale 18 aprile 1975, n. 4, costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione di fabbricati; per contro non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

3 | Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, prima dell'inizio dei lavori e anche mediante atti separati, devono comunicare al Comune l'accettazione dei rispettivi incarichi.

Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune con i mezzi di cui sopra.

4 | Il titolare della concessione edilizia, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente dall'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come modificato dall'articolo 5 bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, come convertito nella legge 21 giugno 1985 n. 298.

Articolo 16 - Punti fissi.

1 | Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione il titolare della concessione edilizia è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Gli adempimenti di cui sopra sono richiesti anche per lavori di ampliamento, finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali, se eccedenti soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale, oppure se richiesti al momento del rilascio del titolo abilitativo o della denuncia di inizio di attività.

2 | Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite dal personale del Comune, oppure messo a disposizione del concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

3 | Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; l'inizio delle operazioni deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta al Comune.

4 | Trascorso il termine di cui al comma precedente i lavori possono essere iniziati, previa effettuazione delle operazioni di cui sopra da parte del direttore dei lavori e trasmissione al Comune di apposita relazione, sottoscritta anche dal costruttore, con il dettaglio degli elementi di cui al comma primo.

Articolo 17 - Cartello indicatore.

- 1 | All'ingresso di ogni cantiere, in posizione ben visibile da spazio pubblico esterno, deve essere collocato un cartello contenente le seguenti informazioni:
 - a) generalità e domicilio del titolare della concessione edilizia, o della autorizzazione, o denunciante delle nuove opere;
 - b) generalità e domicilio dei progettisti, suddivisi fra le diverse professionalità (quali, ad esempio: progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici, geologici, geotecnici, impianti, ecc.)
 - c) generalità e domicilio del direttore dei lavori;
 - d) generalità ragione sociale o denominazione delle ditte esecutrici dei lavori, loro domicilio, e indicazione delle generalità e del domicilio del relativo responsabile.
 - e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo o della denuncia dei lavori.
- 2 | All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativa ai lavori in corso di esecuzione, che deve comunque essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo dell'attività edilizia.

Articolo 18 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere.

- 1 | L'occupazione, anche temporanea, del suolo pubblico e dello spazio ad esso sovrastante o sottostante è consentita solo a seguito dell'ottenimento di specifica concessione.
- 2 | Il pubblico passaggio può essere interrotto, con provvedimento comunale, solo per il tempo strettamente necessario.
- 3 | L'Ufficio tecnico comunale può impartire istruzioni al fine di garantire l'incolumità dei passanti, prescrivendo tempi e modalità di esecuzione delle opere quali i ponteggi, le recinzioni, ecc.

Articolo 19 - Sicurezza del cantiere.

- 1 | I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.
- 2 | Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente spazi pubblici, o comunque da questi visibile, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o pericolosi per le persone.
- 3 | Le recinzioni ed ogni altro eventuale ingombro del suolo pubblico o confinante con il suolo pubblico debbono essere provvisti di idonee segnalazioni durature (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti, ecc.) atti ad evidenziarli e ad evidenziare l'esistenza di lavori in corso.
- 4 | I ponti di servizio sovrastanti spazi pubblici non debbono ostacolare il pubblico passaggio e non possono presentare strutture orizzontali o sporgenze ad altezza inferiore a 3,5 metri.
- 5 | Devono essere posti in essere accorgimenti idonei ad impedire la caduta di polvere, schegge e materiali; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti in modo da evitare il sollevamento di polveri.
- 6 | In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, deve essere richiesto al Comune un provvedimento di interdizione del traffico.

L'interdizione ed il pericolo debbono essere opportunamente segnalati a cura del privato.

7 | Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione di legge in materia e, in
— particolare, dei decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626 e 14 agosto 1996 n. 494, nonché della normativa contro l'inquinamento acustico.

Articolo 20 - Abitabilità o agibilità.

1 | Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità, ovvero di agibilità, di
— cui all'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425, gli interventi:

- a) di nuova costruzione;
- b) di recupero del patrimonio edilizio esistente costituiti da:
 - b. 1) di ampliamento, esclusi quelli contenuti entro soglie predeterminate e finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitario o tecnologici-funzionali;
 - b. 2) di ristrutturazione edilizia che interessino interi edifici o interi corpi di scala;
 - b. 3) che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili.

2 | Sono pure soggetti al rilascio dell'autorizzazione di agibilità le trasformazioni
— da un uso produttivo ad altro di diversa natura (da industriale, a commerciale, da commerciale ad artigianale, ecc.), anche se effettuate senza l'esecuzione di opere edilizie.

Articolo 21 - Ultimazione dei lavori.

1 | Il titolare della concessione edilizia, ultimati i lavori, deve darne comunicazione
— al Comune, e richiedere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità della costruzione o dei locali oggetto di intervento, allegando:

- a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato o a struttura metallica redatto a norma dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425;
- b) la dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile, presentata dal direttore dei lavori a norma dell'articolo 3 del suddetto decreto e resa dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, anche con riferimento alle sue indicazioni di carattere geologico, e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché l'osservanza delle norme geotecniche;
- d) dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 27 dicembre 1941, n. 1570, e s. m. i. sulla prevenzione degli incendi;
- e) dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici;
- f) dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990, n. 46, sulla sicurezza degli impianti in genere;

- g) certificato di collaudo riguardante il soddisfacimento dei requisiti prestazionali anche in riferimento al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 | Il procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità è disciplinato dai commi da 2 a 5 dell'articolo 4 del D. P. R. 425/1994.

Titolo IV – Norme relative alle principali caratteristiche dell'attività costruttiva sotto il profilo igienico sanitario.

Articolo 22 - Campo di applicazione.

- 1 | Le norme di cui al presente titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi di scala, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani in precedenza non abitabili o agibili.
- 2 | La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
- 3 | Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico sanitari della Azienda sanitaria locale competente per territorio.

Articolo 23 - Altezza interna utile dei locali.

- 1 | L'altezza interna utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a:
- a) nel caso di residenze, uffici e attività turistico ricettive: 2,70 metri nei locali abitabili, riducibili a 2,40 metri per corridoi, disimpegni in genere bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2 metri;
- b) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale: 3 metri, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostiglio; nel caso in cui intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri

Articolo 24 - Superficie dei locali.

- 1 | Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie utile per abitante non inferiore a 14 metri quadrati per ciascuno dei primo quattro abitanti e a 10 metri quadrati per ciascuno dei successivi.

- 2 | L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a 28 metri quadrati se per una persona e 38 metri quadrati se per due persone.

Articolo 25 - Cucine, cucinini e posti di cottura.

- 1 | Il locale cucina di un alloggio deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 9 metri quadrati; la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2,40 metri; la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile.

- 2 | Il locale cucinino di un alloggio deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 4,50 metri quadrati; la distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 1,80 metri; la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile; un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.

- 3 | Il posto di cottura di un alloggio deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 3 metri quadrati; la distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 1,20 metri; un'apertura pari alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno; un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La superficie del posto di cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.

- 4 | Le cucine, i cucinini, i posti di cottura e tutti i posti in cui abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato devono essere forniti di un proprio condotto o canna fumaria collettiva, idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, ed eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura superiore alla zona di reflusso.

Analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori.

Articolo 26 - Locali igienici.

- 1 | Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno avente i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

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

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
- 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 ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

- 3 | I locali igienici devono avere: superficie utile abitabile non inferiore a 4,5 metri quadrati; distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 1,80 metri; superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile.

- 4 | Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le disposizioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi.

- 5 | Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione: per le camere da letto qualora sia esistente altro locale igienico; per gli alloggi monostanza; per le strutture ad uso turistico-ricettivo.
- 6 | Nelle costruzioni ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente il locale igienico deve, in ogni caso, avere accesso da un antibagno.

Articolo 27 - Locali soggiorno

- 1 | Il locale soggiorno di un alloggio deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 14 metri quadrati; la distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 2,70 metri; la superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile.

Articolo 28 - Stanze da letto.

- 1 | La stanza da letto per due persone deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 14 metri quadrati; la distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 2,70 metri; la superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile.
- 2 | La stanza da letto per una sola persona deve avere: una superficie utile abitabile non inferiore a 9 metri quadrati; la distanza minima fra i lati contrapposti non inferiore a 2,40 metri; la superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile.

Articolo 29 - Soppalchi e controsoffitti.

- 1 | I soppalchi costituenti locali accessori, e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile, devono: avere superficie non superiore ad 1/3 (un terzo) della superficie utile del locale nel quale è ricavato; avere altezza interna utile non superiore a 2,40 metri; rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
- 2 | Nelle abitazioni i soppalchi abitabili devono: avere superficie non superiore ad 1/3 (un terzo) della superficie utile del locale nel quale è ricavato; avere altezza interna utile non inferiore a 2,70 metri; rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
- 3 | Nei locali commerciali e artigianali i soppalchi agibili devono: avere superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato; avere altezza interna minima non inferiore a 3 metri; rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
- 4 | In tutti i casi la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale in cui è ricavato.
- 5 | In tutti i locali, a qualsiasi uso destinati, possono essere realizzate controsoffittature, purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

Possono essere consentite altezze inferiori qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto", tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

Articolo 30 - Fattore luce e superfici finestrate.

- 1 | Tutti i locali abitabili destinati a residenze, ad uffici, ad attività turistico-ricettive, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vano scale e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso

- 2 | Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 (un ottavo) della superficie utile abitabile
- 3 | In tutti i locali agibili destinati ad attività produttive, comprese le attività commerciali e artigianali, dovrà essere assicurata una idonea illuminazione e ventilazione naturale a mezzo di aperture la cui superficie non sia inferiore a 1/16 (un sedicesimo) e non superiore a 1/12 (un dodicesimo) della superficie del pavimento corrispondente.
- 4 | I locali destinati ad uso diverso dall'abitazione che, pur disponendo di idonee aperture dirette all'esterno, non possono usufruire della ventilazione naturale per comprovati motivi di sicurezza devono essere dotati di impianti di ventilazione forzata commisurati alle esigenze dell'attività.
- 5 | Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Titolo V – Norme relative alle principali caratteristiche dell'attività costruttiva sotto il profilo ecologico-ambientale.

Articolo 31 - Scarichi di fluidi aeriformi.

- 1 | Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 Nm³/h, ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h, devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.
- 2 | Le bocche dei camini situati a distanza compresa tra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quello del filo superiore dell'apertura più alta.
- 4 | Gli scambiatori di impianti di condizionamento o refrigerazione con potenzialità superiore a 5.000 frigorie non possono collocati essere in locali con inadeguato ricambio d'aria come cavedi ed intercapedini. In tutti i casi devono essere collocati ad una distanza non inferiore a 2 metri sul piano orizzontale e 2 metri sul piano verticale rispetto alle aperture di locali abitati.

Articolo 32 - Acque reflue.

- 1 | Le acque reflue devono essere convogliate alla fognatura comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi della legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 | Nella costruzione di nuovi edifici e nella ristrutturazione edilizia di interi edifici o corpi scala, deve essere realizzata la divisione delle reti di smaltimento reflui convogliati acque bianche e acque nere.
- 3 | Qualora, in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.

4 | Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere da solai di zone fabbricate, devono essere convogliate alla apposita rete di smaltimento, ove esistente.

Articolo 33 - Scelta dell'area e salubrità del sito.

1 | Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ovvero ristrutturazioni edilizie, su di un terreno che sia stato utilizzato come:

- a) discarica di materie putrescibili;
- b) impianto industriale di lavorazione o deposito di sostanze particolari che per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, siano specificamente disciplinati da norme in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali, ad esempio: le industrie estrattive e relative discariche; le industrie chimiche e petrolchimiche; i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.

2 | Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido od esposto ad invasione di acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.

Articolo 34 - Isolamento termico degli edifici.

1 | Ai sensi dell'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, e della legge 9 gennaio 1991 n. 10, la temperatura di progetto dell'aria interna, nel caso di residenze, uffici ed attività turistico-ricettive, deve esser compresa fra i 18 e i 20 gradi centigradi, tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico, e comunque i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

2 | Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni e integrazioni, gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico, ed il rilascio della concessione edilizia può avvenire solo se le loro caratteristiche di "isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

3 | Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumetrico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per metro cubo e per un salto termico di un grado centigrado.

4 | Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, sentita la commissione edilizia, può disporre, in base a considerazioni tecniche, in forma globale o parziale:

- a) l'isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) l'isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- c) l'isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) il miglioramento della tenuta dei serramenti.

4 | Nelle residenze, negli uffici, nei locali pubblici e di uso pubblico, e nei locali a destinazione commerciale, in condizioni di occupazione e di uso le murature interne non debbono presentare in alcun caso tracce di condensazione permanente.

Articolo 35 - Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno.

- 1 | Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo, in particolare le murature devono essere isolate con stratificazioni impermeabili continue (calcestruzzo cementizio, catrame, asfalto, ecc.) poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri soprastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
- 2 | Tutti i pavimenti a diretto contatto col terreno devono: avere il piano di calpestio isolato mediante vespaio dello spessore minimo di 30 centimetri ed efficacemente aerato e ventilato; essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato; avere una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
- 3 | Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico, con conseguente obbligo di dimostrazione di quanto sopra attraverso una relazione con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione edilizia.
- 4 | Le intercapedini devono in ogni caso presentare le seguenti caratteristiche: larghezza sul fondo non inferiore a 60 centimetri e non superiore a 1,20 metri; calpestio a quota inferiore di almeno 60 centimetri rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio; pendenza del fondo non inferiore al 2% in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
- 5 | L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 (un ventesimo) del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge speciale.
- 6 | Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; il vespaio non dovrà avere spessore inferiore a 45 centimetri.
- 7 | La quota di imposta di ogni locale, indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso e classificazione, deve essere in ogni caso di almeno 30 centimetri superiore rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna.

Qualora il piano di riferimento esterno non sia orizzontale la media delle quote non deve essere inferiore al valore di cui sopra, con un minimo assoluto di 15 centimetri.

Articolo 36 - Isolamento acustico degli edifici.

- 1 | Nella progettazione ed esecuzione di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso industriale nonché di nuovi edifici ad uso produttivo in senso lato, residenziale, sportivo ricreativo, devono osservarsi le disposizioni di cui alla legge regionale 4 luglio 1994, n. 31, e le relative prescrizioni tecniche contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 1977 del 16 giugno 1995, nonché le disposizioni contenute nella legge 26 ottobre 1995, n. 447 (legge quadro sull'inquinamento acustico).

Titolo VI – Prescrizioni varie.

Articolo 37 - Sporgenze sul suolo pubblico.

1 | Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni non è consentita la realizzazione di sporgenze di alcun genere aggettanti su suolo pubblico o destinato ad uso pubblico, né l'installazione di serramenti che in posizione di apertura sporgano sul suolo pubblico o destinato ad uso pubblico.

Articolo 38 - Passi carrabili.

1 | I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiede con veicoli per accedere ai propri locali devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.

2 | Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano, o di pendenza non superiore al 5%, per una larghezza di almeno 4,5 metri atto alla sosta di un'autovettura.

Articolo 39 - Servitù di pubblico servizio.

1 | L'Amministrazione comunale ha diritto di collocare sui muri esterni degli edifici, per motivate esigenze di carattere pubblico e previo avviso al proprietario, fanali, mensole per condutture elettriche, numeri civici, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.

2 | È fatto divieto per chiunque di rimuoverli e di sottrarli alla pubblica vista.
In caso distruzione, danneggiamento o rimozione i responsabili sono tenuti al ripristino.

Articolo 40 - Decoro e sicurezza degli spazi e depositi all'aperto.

1 | Gli edifici, manufatti, ed ogni altra opera fissa o mobile, devono essere conservati in modo da rispettare e garantire il decoro pubblico.

2 | Gli spazi esistenti, compresi i terreni non edificati, all'interno delle zone abitate devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente recintati e sistemati, possibilmente alberati, mantenuti puliti anche dalla vegetazione spontanea a tutela della salute pubblica e della pubblica incolumità.

Se al loro interno vi sono pericoli, come pozzi, cisterne, ecc. oltre ad una idonea recinzione devono essere dotati di opportune segnalazioni.

2 | Il Comune ha facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, la manutenzione dei fossati e dei cigli delle strade, la rimozione di oggetti e materiali, e quant'altro possa essere utile per evitare la deturpazione dell'ambiente, ed il crearsi di situazioni di pericolo o pregiudizio per la pubblica salute ed incolumità.

In particolare potrà disporre la rimozione o la diversa collocazione di insegne, tende, antenne radio-televisive, ed altre attrezzature poste all'esterno degli edifici, al fine migliorare il decoro del singolo edificio o della zona in cui è situato.

Rientra fra i compiti della Commissione edilizia, nella sua composizione ordinaria o integrata, esprimere pareri, obbligatori ma non vincolanti, sui provvedimenti di cui sopra.

Articolo 41 Barriere architettoniche.

1 | Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici, o destinati ad uso pubblico, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118, nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella legge regionale 12 giugno 1989, n. 15, e per quanto riguarda la normativa tecnica quelle di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e s.m.

Articolo 42 - Smaltimento dei detriti e dei materiali di risulta prodotti dall'attività edilizia.

1 | Per tutti gli interventi edilizi contemplati nel presente regolamento, prima dell'inizio dei lavori, a cura del committente o del costruttore, e sotto la responsabilità di entrambi, deve essere comunicato al Comune come saranno smaltiti i detriti ed i materiali di risulta, siano essi rifiuti inerti o di altra natura, con l'indicazione delle loro quantità presunte.

Il Comune, prima di procedere al rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità, ha facoltà di richiedere la documentazione attestante che lo smaltimento è avvenuto nel rispetto delle norme che regolano la materia.

Titolo VII – Disposizioni finali.

Articolo 43 - Entrata in vigore.

1 | Il presente regolamento sarà sottoposto al controllo preventivo di legittimità da parte del CO. RE. CO. ed alla approvazione del Presidente della Giunta regionale.

Esso entrerà in vigore dopo che sia stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Articolo 44 - Adeguamento della Commissione edilizia.

1 | La Giunta comunale, entro trenta giorni dalla entrata in vigore del presente regolamento, provvederà ad adeguare la Commissione edilizia alle disposizioni contenute nel Titolo I.

Articolo 45 - Norme abrogate.

1 | Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali con esso contrastanti o incompatibili.

SOMMARIO

TITOLO I – LA COMMISSIONE EDILIZIA.	2
Articolo 1 - Nomina , durata in carica e composizione.	2
Articolo 2 - Funzionamento.	2
Articolo 3 - Competenze.	3
Articolo 4 - Composizione e funzionamento della Commissione edilizia integrata.	4
Articolo 5 - Competenze della Commissione edilizia integrata.	4
TITOLO II – TITOLI EDILIZI.	4
Articolo 6 - Domanda di rilascio di concessione edilizia.	4
Articolo 7 - Elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia.	5
Articolo 8 - Procedura per il rilascio delle concessioni edilizie.	9
Articolo 9 - Adempimenti precedenti e successivi al rilascio della concessione edilizia.	9
Articolo 10 - Validità e decadenza della concessione edilizia.	10
Articolo 11 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia.	11
Articolo 12 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività.	11
Articolo 13 - Opere interne.	12
Articolo 14 - Opere urgenti.	12
TITOLO III – NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.	13
Articolo 15 - Inizio dei lavori.	13
Articolo 16 - Punti fissi.	13
Articolo 17 - Cartello indicatore.	14
Articolo 18 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere.	14
Articolo 19 - Sicurezza del cantiere.	14
Articolo 20 - Abitabilità o agibilità.	15
Articolo 21 - Ultimazione dei lavori.	15
TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO.	16
Articolo 22 - Campo di applicazione.	16
Articolo 23 - Altezza interna utile dei locali.	16

Articolo 24 - Superficie dei locali.	16
Articolo 25 - Cucine, cucinini e posti di cottura.	17
Articolo 26 - Locali igienici.	17
Articolo 27 - Locali soggiorno	18
Articolo 28 - Stanze da letto.	18
Articolo 29 - Soppalchi e controsoffitti.	18
Articolo 30 - Fattore luce e superfici finestrate.	18
TITOLO V – NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO ECOLOGICO-AMBIENTALE.	19
Articolo 31 - Scarichi di fluidi aeriformi.	19
Articolo 32 - Acque reflue.	19
Articolo 33 - Scelta dell'area e salubrità del sito.	20
Articolo 34 - Isolamento termico degli edifici.	20
Articolo 35 - Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno.	21
Articolo 36 - Isolamento acustico degli edifici.	21
TITOLO VI – PRESCRIZIONI VARIE.	22
Articolo 37 - Sporgenze sul suolo pubblico.	22
Articolo 38 - Passi carrabili.	22
Articolo 39 - Servitù di pubblico servizio.	22
Articolo 40 - Decoro e sicurezza degli spazi e depositi all'aperto.	22
Articolo 41 Barriere architettoniche.	23
Articolo 42 - Smaltimento dei detriti e dei materiali di risulta prodotti dall'attività edilizia.	23
TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI.	23
Articolo 43 - Entrata in vigore.	23
Articolo 44 - Adeguamento della Commissione edilizia.	23
Articolo 45 - Norme abrogate.	23