

C O P I A

**COMUNE DI TORRE DE' ROVERA**  
Prov. di Bergamo

Per copia conforme  
IL SEGRETARIO COMUNALE

Art. 1

IL-MESSO COMUNALE  
*Chen G. G. G.*



Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
ASSESSORATO AL COORDINAMENTO DEL TERRITORIO  
edilizia del territorio  
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
uolo e nel sottosuolo,  
I. A. C. C. C. A. D.  
controlli sull'esecuzione

f.to FICHELLO COSTANA

Approvato con deliberazione n. 381/8 del 25.6.93

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PER IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
(Arch. 3.1.15.10.1)

Interventi di manutenzione ordinaria

Arch. Giuseppe Campitongo

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano

7. Compi lo 7-

- a. la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
  - b. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - c. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.
2. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.
3. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

BERGAMO

26 AGO. 1993

Protein

Cat. Class. Fasc.



## Art. 3

### Opere interne

1. Sono opere interne:

- a. l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- b. la demolizione, l'erezione e lo spostamento di pareti interne alle singole unità immobiliari;
- c. l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare.

2. Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione, sottoscritta da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

3. La relazione di cui al comma precedente deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a. planimetria generale in scala 1 : 2000 intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- b. progetto in scala 1 : 100 delle opere da eseguire, differenziando le strutture esistenti, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche.

4. Il presente articolo non si applica quando le opere riguardano edifici vincolati, a norma dell'art. 22.

## Art. 4

### Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a. le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

- b. le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelle tecnologici;
- c. le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.



4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

5. La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- a. planimetria generale in scala 1 : 2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento (estratto del Piano Regolatore Generale);
- b. progetto in scala 1 : 100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c. documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
- d. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche.

6. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

#### Art. 5

Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela.

1. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi dell'art. 22, l'avente titolo deve ottenere il nulla osta dell'ente o dell'autorità competente, quando occorra.



affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo riguardanti immobili sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 22, sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

## Art. 6

### Interventi di restauro

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- a. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- b. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- c. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazio di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.

2. Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

3. La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- a. planimetria generale in scala 1 : 2000 intesa a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale (estratto di P.R.G.);

- b. esauriente rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni sezioni (in scala 1 : 100 o 1 : 50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti rivestimenti, infissi, etc.).
- c. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1 : 20);
- d. documentazione fotografica a colori;
- e. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo;
- f. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1 : 50 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- g. schema degli impianti tecnologici e, se ritenuti necessario dalla Commissione Edilizia, degli interventi strutturali;
- h. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche;
- i. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

4. Qualora, nel corso di interventi di restauro, costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale; deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso potrà essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si ottemperato a quanto sopra.

#### Art. 7

Interventi di risanamento conservativo



1. Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 4, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.
2. Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.
3. Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dall'art. 4, primo comma, lett. c.
4. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.
5. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:
  - a. planimetria generale in scala 1 : 2000, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza (estratto di P.R.G.);
  - b. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1 : 100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto alle finiture;
  - c. documentazione fotografica a colori;
  - d. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
  - e. progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1 : 100) differenziando le strutture

esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservativi o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

f. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche.

#### Art. 8

#### Interventi di ristrutturazione

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, la eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

3. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

4. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

a. planimetria generale in scala 1 : 2000, tesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza (estratto di P.R.G.);



- b. rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1 : 100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- c. documentazione fotografica a colori;
- d. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- e. progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1 : 100) differenziando con diverse colorature le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- f. schemi degli impianti tecnologici;
- g. tavola dimostrativa della adattabilità della costruzione secondo la normativa vigente in materia di barriere architettoniche;
- h. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche;
- i. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge e di altri regolamenti.

#### Art. 9

##### Interventi di nuova costruzione

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, le recinzioni di ogni tipo, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorchè privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonchè la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

3. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- a. copia della tavola di P.R.G. e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;
- b. planimetrie in scala 1 : 200 corredate da calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;
- c. progetto quotato in scala 1 : 100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- d. pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
  - l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
  - gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- e. particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1 : 20 con le relative piante e sezioni;
- f. schema in scala 1 : 100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- g. progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- h. la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- i. tavola dimostrativa della conformità della costruzione secondo la normativa vigente in materia di barriere architettoniche;
- l. dichiarazione, sottoscritta da professionista abilitato, di conformità del progetto alle norme in materia di barriere architettoniche;



m. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

## Art. 10

### Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
  - a. distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - b. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - c. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
  - d. insegne, iscrizioni, stemmi;
  - e. monumenti ed edicole funerari.
2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.
3. La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:
  - a. una o più planimetrie generali in scala 1 : 200 e 1 : 2000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
  - b. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1 : 100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
  - c. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali

eventualmente si collochino, né costruire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

#### Art. 11

##### Tinteggiatura e rivestimento delle facciate esterne

1. La tinteggiatura e il rivestimento delle facciate degli edifici di qualsiasi tipo sono soggetti ad autorizzazione.

2. Il colore della tinteggiatura deve essere scelto fra quelli del campionario approvato dalla Giunta Municipale.

#### Art. 12

##### Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

4. La domanda inerente deve essere corredata in duplice copia da:

a. planimetria generale in scala 1 : 2000, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato (estratto di P.R.G.);



- b. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1 : 100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- d. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

5. Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a. alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di darer corso alla demolizione;
- c. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghebbi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d. all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale preventivo nulla osta delle competenti Autorità.

#### Art. 13

#### Movimenti di terra

Gli scavi, i reinterri e i movimenti di terra in genere sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco, anche se finalizzati alla coltivazione del fondo.

Alla domanda devono essere allegati l'estratto della mappa catastale, con indicata l'area dell'intervento, la planimetria quotata e un profilo in scala 1 : 200.

#### Art. 14

##### Interventi non ultimati

Qualora l'esecuzione delle opere non sia ultimata nel termine stabilito nella autorizzazione o nella concessione e lo stesso termine non sia stato prorogato, i lavori devono essere sospesi ed il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova autorizzazione o concessione per l'esecuzione delle opere non ultimate. Nel caso in cui gli interventi originali fossero soggetti a concessione edilizia, è dovuta la eventuale differenza fra il contributo di concessione, nella misura vigente alla data del rilascio della nuova concessione, e il contributo di concessione già corrisposto.

#### Art. 15

##### Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità della autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.



4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### Art. 16

##### Varianti in corso d'opera

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione dei lavori, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari previste nel progetto, nonchè il numero di queste ultime, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta, fatta salva, comunque, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

2. Il comma precedente non si applica agli interventi di restauro e a tutti gli interventi su immobili vincolati, a sensi dell'art. 22.

#### Art. 17

##### Interventi di variazione della destinazione d'uso.

1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari.

2. La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione

atta a rappresentare sia il mutamento delle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

3. La domanda di concessione o autorizzazione per la variazione delle destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

*GLI ARTICOLI 18, 19 e 20 SONO STATI ABBROCIATI CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 26/11/2008*  
Art. 18

#### Commissione edilizia: competenze

1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia.

2. Essa esprime parere, quanto alla qualità dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamentari sugli interventi disciplinati dal presente regolamento, ad eccezione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 e 15.

3. La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di pianificazione particolareggiata e attuativa.

#### Art. 19

#### Commissione edilizia: composizione

1. La Commissione edilizia è composta dal Sindaco - o da un Assessore da lui delegato - e da sei membri, nominati dalla Giunta Comunale.

2. Di questi, quattro devono essere scelti fra persone che abbiano competenza tecnica, artistica o legale in materia edilizia e urbanistica; un membro è scelto fra esperti in problemi di tutela ambientale; un membro è scelto fra esperti in materia di abolizione delle barriere architettoniche.



3. I membri della Commissione durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili. Si applica l'istituto della "prorogatio".

4. La Giunta Comunale può dichiarare decaduto il membro che risulti assente, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive o a sei sedute nel corso di un anno solare.

5. Quando viene a mancare un membro, la Giunta Comunale lo sostituisce. Il nuovo componente scade con la scadenza della Commissione.

#### Art. 20

##### Commissione edilizia: organi e procedure

1. La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

2. Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono svolte dal Tecnico Comunale.

3. La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

4. Per la validità delle sedute della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno quattro componenti.

5. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

7. Il Presidente della Commissione può invitare a partecipare alle sedute un esperto, in qualità di consulente, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi. Può anche invitare il progettista a illustrare il progetto sottoposto ad esame.



Titolo Secondo  
NORME DI PROCEDURA

Art. 21

Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Sindaco rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla loro richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel Programma pluriennale di attuazione.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 22

Immobili vincolati

Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla osta da parte di altri Enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Art. 23

Documentazione integrativa

1. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa

non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, comunicherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

2. I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

#### Art. 24

##### Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione

1. La domanda volta ottenere il nulla osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.

2. Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

3. A integrazione di tali documenti la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:

- a. copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonchè copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
- b. rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) e aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste.

4. Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:

- a. gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;
- b. le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonchè le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;



- c. le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- d. la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
- e. documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.

5. Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

- a. indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio - economici;
- b. schede storico - critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

6. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

## Art. 25

### Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia

1. La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta su moduli a stampa, corredata dal progetto esecutivo costituito da tipo riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

3. Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o della concessione e dei relativi

allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui al precedente comma 3.

#### Art. 26

##### Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

1. Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'U.S.S.L. e della Commissione edilizia, quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

2. Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da comunicare al richiedente.

3. Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma 1, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della Commissione edilizia.

4. La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.



Titolo Terzo  
NORME MORFOLOGICHE

Art. 27

Altezza delle costruzioni

1. L'altezza di un edificio è il segmento compreso fra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio è inclinato si considera la media ponderata fra il colmo e i punti di intersezione fra il solaio e i muri perimetrali.
2. Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, se gli edifici sono limitrofi alla strada. Se gli edifici sono distanti dalla strada più di 15 metri, il piano di spiccato è quello naturale di campagna o quello modificato, se più basso.
3. In zone acclive la altezza è computata facendo la media dell'altezza delle varie fronti.
4. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni e altre soluzioni di coronamento purchè, secondo il parere della Commissione edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
5. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie e di altezza, purchè giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale.

Art. 28

Misurazione delle distanze

Le distanze fra edifici vengono misurate a squadra. Le distanze fra edifici e confini vengono misurate a raggio.

Art. 29

Sporti

1. Gli sporti ed i corpi aggettanti, quali balconi, pensiline, gronde nonchè le scale esterne non vengono considerati nel calcolo della distanza e del volume qualora:

- i balconi siano aperti su due o tre lati ancorchè collegati fra loro da elementi metallici, e non occupino più di  $1/3$  della distanza dai confini dell'area di pertinenza;
- le gronde abbiano aggetto non superiore ad  $1/3$  della distanza dal confine dell'area di pertinenza;
- le scale siano aperte su due o tre lati ancorchè protette da copertura, e abbiano distanze dai confini dell'area di pertinenza della costruzione principale di almeno  $2/3$ .

2. Nelle zone omogenee a destinazione produttiva è consentito l'aggetto di gronde e pensiline, aperte su tre lati e non collegate al suolo, fino a  $1/2$  della distanza del confine.

Art. 30

Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

1. La superficie non edificata di pertinenza delle costruzioni deve essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

2. La superficie di occupazione del sottosuolo è la proiezione sul piano di campagna della porzione di fabbricato situata al di sotto del piano di campagna stesso o, nel caso di sbancamento, dal piano di terreno come risulta a sistemazione avvenuta.

La superficie di occupazione del sottosuolo si calcola al netto delle intercapedini delle scale e delle rampe di accesso nonchè di manufatti di fondazioni, purchè esterne alla proiezione di edificio soprastante.



Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo, con esclusione delle fasce di arretramento e di rispetto indicate dal P.R.G., purchè coperte da uno strato di terreno coltivato di almeno 30 centimetri.

In ogni caso la proiezione a terra delle porzioni dei fabbricati soprastanti viene computata nella misurazione della superficie di occupazione del sottosuolo.

3. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno e con siepi in "vivo". L'Amministrazione comunale ha facoltà, sentito il parere della Commissione edilizia, di accogliere o prescrivere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

4. In ogni caso le recinzioni non possono essere più alte di 1,50 metri, di cui il metro più alto dev'essere trasparente o "a giorno".

5. Nelle zone E sono ammesse esclusivamente recinzioni in paletti e rete, non più alte di 1,50 metri.

#### Art. 31.

Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni.

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

a. lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;

- b. lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. E' concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
- a. la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3 metri e superiore a 6 metri;
  - b. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 metri, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.
4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
- a. rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza;
  - b. tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 3, 50 metri, per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
5. Le rampe, nonchè i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
6. I cancelli devono essere arretrati di almeno 4,50 metri dal confine di proprietà. L'Amministrazione comunale potrà concedere un arretramento inferiore in caso di comprovata necessità.
7. Lungo le strade provinciali, fuori del centro edificato, l'apertura di accessi sarà consentita solo previo parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale.



TITOLO QUARTO  
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

Art. 32

Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto della concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al comma 1. sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al comma 2. sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori, salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al comma 1. è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

## Art. 33

### Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse di diritti comunali.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

3. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'U.S.S.L. e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta dell'U.S.S.L. su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

6. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).



7. Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### Art. 34

##### Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### Art. 35

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.

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

#### Art. 36

##### Recinzioni provvisorie

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa

denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti.

4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di ripresentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.



#### Art. 37

Strutture provvisionali del cantiere di costruzione.

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

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

#### Art. 38

Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, della igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

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

Art. 39

Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico.

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono esser eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori.



TITOLO QUINTO  
LICENZA D'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 40

Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

1. Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione.

L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.

2. Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente art. 32, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

3. L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

Art. 41

Licenza d'uso

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.

Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.

2. La licenza d'uso è rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.
3. La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dalla dichiarazione di conformità degli scarichi alla normativa vigente, dal nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche, nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.
4. La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.
5. Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.
6. La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.
7. In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

#### Art. 42

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni



1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO SESTO  
NORME TECNOLOGICHE

Art. 43

Rinvio

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e le norme igienico sanitarie, si applicano le disposizioni contenute nel Titolo Terzo del Regolamento di Igiene, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e successive integrazioni.

GLI ARTICOLI N. 44-45-46 SONO STATI ELIMINATI DALLA REGIONE LOMBARDIA.



Titolo Settimo  
STRADE PRIVATE

Art. 47

1. E' vietato aprire strade private senza concessione edilizia.
2. Per ottenere la concessione occorre presentare domanda allegando il progetto della strada corredato dagli elaborati seguenti:
  - a. planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata la posizione dell'opera;
  - b. planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
  - c. planimetria in scala non inferiore a 1 : 500 derivata da rilievo topografico completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e per quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
  - d. sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1 : 200 e particolari costruttivi e descrittivi in scala non inferiore a 1 : 200 degli elementi caratteristici;
  - e. relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.
3. Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.
4. Le strade private dovranno avere una larghezza pari a quella stabilita dallo strumento urbanistico e, in mancanza, non inferiore a 6 metri.

Le strade a fondo cieco non potranno comunque avere una larghezza inferiore a 6 metri e dovranno terminare con uno slargo di dimensione tale da potervi assicurare ai normali mezzi di trasporto la inversione di marcia e secondo le disposizioni particolari delle Norme di Attuazione del P.R.G..

5. In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione alla importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione altimetrica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di soste per organizzare l'innesto all'inizio della derivazione.

6. La distanza da osservare dall'asse delle strade private per gli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti, è quella stabilita dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico.

7. Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza con una strada pubblica.



TITOLO OTTAVO  
NORME PER FABBRICATI AD USO AGRICOLO

Art. 48

Definizioni

1. Sono soggette alle prescrizioni di questo titolo le costruzioni rurali aventi attinenza con le attività agricole, zootecniche e silvo - pastorali e destinate alla abitazione permanente o temporanea degli addetti, al ricovero e allevamento di animali, alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricolo alimentari nonchè al deposito e alla protezione di macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli in genere.

2. Le costruzioni rurali vengono suddivise nelle seguenti categorie:

- edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola zootecnica e silvo - pastorale;
- silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature materiali e prodotti agricoli;
- costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita direttamente effettuate dalle aziende insediate per i prodotti agricoli e alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- stalle e fabbricati per allevamenti e ricovero degli animali.

Art. 49

Disposizioni particolari per gli edifici rurali

1. Gli edifici rurali devono essere costruiti, di norma, in corpi distinti, in modo da tenere l'abitazione separata dai ricoveri del bestiame e dagli accessori.

2. Nella costruzione degli edifici rurali devono comunque essere assicurati accorgimenti tecnici e distributivi al fine di separare convenientemente la parte residenziale da quella funzionale - aziendale.

3. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare direttamente con i locali di abitazione e non devono avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre delle abitazioni o dei dormitori a distanza minore di 10 metri in linea d'aria.

4. I locali di abitazione non possono essere adibiti alla manipolazione dei prodotti del fondo, dovendosi in tal caso provvedere con appositi ambienti.

Il terreno su cui sorgono le costruzioni rurali deve essere asciutto e, se necessario, munito di drenaggio.

5. Il pavimento delle stalle e dei fabbricati per l'allevamento e il ricovero degli animali, nonché dei magazzini e luoghi di deposito e di conservazione e manipolazione dei prodotti e delle derrate deve essere costruito su battuto di ghiaia con sottostante vespaio di materiale inerte di almeno 30 cm di altezza, protetto dalla umidità proveniente dal terreno, difeso dalla pioggia e reso impermeabile.

6. La quota del pavimento di norma deve risultare superiore al piano circostante di campagna e al livello di piena dei corsi d'acqua adiacenti.

7. Il pavimento deve essere realizzato con materiale facilmente lavabile e disinfettabile e provvisto dei necessari scolii.

8. Le cantine, adeguatamente ventilate, possono essere interrate e adibite a deposito e conservazione di derrate e prodotti i quali richiedano particolari condizioni ambientali.

9. Nel caso di terreno acclive, la costruzione rurale deve emergere dal piano di campagna per lo sviluppo del fronte a valle e comunque per almeno 1/4 del suo perimetro e per la metà della superficie totale (esterna e interrata) delle pareti d'ambito.

10. Le pareti contro terra devono essere da questa staccate mediante intercapedine aerata della larghezza minima di cm. 40 munita di cunetta a quota inferiore a quella di pavimento, per lo scolo delle acque filtranti.



Art. 50

Allevamento e ricovero di animali

1. I locali adibiti ad allevamento e ricovero di animali devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di protezione contro gli insetti e i roditori, agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili.

2. Le caratteristiche edilizie degli allevamenti e dei ricoveri degli animali devono rispondere alle esigenze derivanti dalla buona conduzione della attività zootecnica e adeguarsi a quanto localmente consigliato in ragione degli usi e delle consuetudini, dalle indicazioni fornite dagli studi e dalla manualistica più aggiornata e dalla specifica situazione climatica e territoriale.

Spetta all'U.S.S.L. e al Sindaco impartire le necessarie prescrizioni tecniche.

3. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione da parte del Sindaco, che la concede, sentito il parere dell'U.S.S.L., per quanto attiene le competenze in materia di igiene del suolo e dell'abitato e sull'idoneità come ricovero, anche ai fini della profilassi delle malattie diffuse degli animali.

Devono essere previste le possibilità di adeguato isolamento di capi infetti o sospetti di infezione ed accorgimenti che assicurino l'espletamento dei trattamenti profilattici in condizioni di sicurezza per gli operatori.

4. L'attivazione degli impianti di cui sopra è subordinata all'autorizzazione del Sindaco, che la rilascia previo accertamento favorevole dell'U.S.S.L..

5. L'autorizzazione deve indicare la o le specie di animali nonchè il numero dei capi svezzati che possono essere ricoverati.

6. Trattandosi di:

- allevamenti di suini, con eccezione di quelli a carattere familiare;
- allevamenti a carattere industriale o commerciale che utilizzano rifiuti alimentari di qualsiasi provenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamenti industriali di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia;

detta autorizzazione è subordinata al nulla osta dell'U.S.S.L., previsto dall'art. 24 del Regolamento di Polizia Veterinaria approvato con D.P.R. 8 febbraio 1954 n. 320, e potranno essere edificati a una distanza non inferiore a 500 metri da qualsiasi insediamento residenziale, esistente o previsto nel vigente P.R.G., nonchè dal confine di Zona.



Titolo Nono  
DISPOSIZIONI VARIE

Art. 51

Apposizione di indicatori e altri apparecchi

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a. le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- b. i cartelli per segnalazioni stradali;
- c. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti etc.;
- e. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- f. i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- g. gli orologi elettrici;
- h. i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- i. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 1. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggetto a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### Art. 52

Insegne e targhe indicative di attività: segnali di indicazione di percorsi, cartelli pubblicitari, colori e rivestimenti, piantumazioni.

1. Le insegne indicative di attività sono consentite su tutti gli esercizi pubblici, con le prescrizioni seguenti:

- a. devono essere contenute entro il profilo della vetrina e non ridurre il rapporto aeroilluminante;
- b. non sono ammesse in prossimità di incroci o dove possano costituire pericolo per la circolazione, nonché su edifici di valore storico o ambientale;
- c. sugli edifici industriali le insegne devono essere contenute nel profilo dell'edificio o della recinzione; il loro aspetto deve essere coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- d. le insegne luminose sporgenti ("a bandiera") sono ammesse solo fuori dei nuclei storici (zone A), e devono essere contenute entro 50 cm. dal filo del marciapiede, alle seguenti condizioni:
  - 1) a muro, per i negozi di tabaccheria, le farmacie, i bar e i ristoranti, i garages e le autofficine, ad una altezza dal marciapiede di mt. 2,50;
  - 2) su palo isolato: solo per le autofficine e le stazioni di servizio, ad una altezza dal marciapiede di mt. 4.

2. E' consentita la posa, agli ingressi degli edifici, di targhe indicanti attività professionali, artigianali, industriali e commerciali, nonché di segnali di pericolo e di divieto.



Le loro dimensioni dovranno essere armoniche con le caratteristiche dell'edificio; devono essere realizzati in materiali inalterabili o opportunamente mantenute in condizioni decorose.

3. I segnali di indicazione di percorso devono uniformarsi alle vigenti disposizioni emanate dal Ministero dei LL.PP.

I cartelli indicanti le industrie possono esseere collocati solo nell'ambito delle zone industriali e artigianali.

4. I cartelli pubblicitari di norma non sono ammessi all'interno del centro abitato e dove possano costituire intralcio e/o pericolo alla circolazione del traffico.

5. Nei nuclei storici (zone A) sulle murature esterne sono consentiti solo l'uso di intonaco e rivestimenti in pietra naturale per zoccolature e cornici o in cemento martellinato e simili.

I tetti dovranno essere ripristinati con coppi ed è escluso l'uso di tapparelle e serrande cieche in lamiera, salvo che per i negozi.

I colori dovranno essere scelti tra tonalità rispondenti alle caratteristiche originarie del nucleo. Le mura in elevazione o di sostegno dovranno essere intonacate o realizzate con manufatti "a vista" come mattoni, ciotoli e pietre.

6. Le aree libere dei lotti edificati dovranno essere piantumate per almeno metà della superficie con sistemazioni arboree e arbustive di essenze adatte e preferibilmente locali. La piantumazione deve essere dettagliata nel progetto presentato per la concessione edilizia.

#### Art. 53

##### Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, o di variazioni della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

#### Art. 54

##### Sistemazione e pulizia dei marciapiedi

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazio costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

3. I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia e allo sgombero della neve dai marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

#### Art. 55

##### Chiusura di aree edificabili

1. Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata.

2. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.



## I N D I C E

### Titolo Primo : NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 1
Art. 3 - Opere interne	pag. 2
Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 2
Art. 5 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela	pag. 4
Art. 6 - Interventi di restauro	pag. 5
Art. 7 - Interventi di risanamento conservativo	pag. 6
Art. 8 - Interventi di ristrutturazione	pag. 8
Art. 9 - Interventi di nuova costruzione	pag. 9
Art. 10 - Interventi diversi o per opere minori	pag. 11
Art. 11 - Tinteggiatura e rivestimento delle facciate esterne	pag. 12
Art. 12 - Interventi di demolizione	pag. 12
Art. 13 - Movimenti di terra	pag. 13
Art. 14 - Interventi non ultimati	pag. 14
Art. 15 - Interventi per manufatti provvisori	pag. 14
Art. 16 - Varianti in corso d'opera	pag. 15
Art. 17 - Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 15

Art. 18 - Commissione edilizia: competenze	pag. 16
Art. 19 - Commissione edilizia: composizione	pag. 16
Art. 20 - Commissione edilizia: organi e procedure	pag. 17

## Titolo Secondo: NORME DI PROCEDURA

Art. 21 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 19
Art. 22 - Immobili vincolati	pag. 19
Art. 23 - Documentazione integrativa	pag. 19
Art. 24 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione	pag. 20
Art. 25 - Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia	pag. 21
Art. 26 - Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia	pag. 22

## Titolo Terzo : NORME MORFOLOGICHE

Art. 27 - Altezza delle costruzioni	pag. 23
Art. 28 - Misurazione delle distanze	pag. 23
Art. 29 - Sporti	pag. 24
Art. 30 - Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.	pag. 24
Art. 31 - Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni	pag. 25

## Titolo Quarto: ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE



Art. 32 - Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 27
Art. 33 - Disciplina generale del cantiere di costruzione	pag. 28
Art. 34 - Scavi	pag. 29
Art. 35 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	pag. 29
Art. 36 - Recinzioni provvisorie	pag. 29
Art. 37 - Strutture provvisionali del cantiere di costruzione	pag. 31
Art. 38 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni	pag. 31
Art. 39 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico	pag. 32

#### Titolo Quinto: LICENZA D'USO E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 40 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie	pag. 33
Art. 41 - Licenza d'uso	pag. 33
Art. 42 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 34

#### Titolo Sesto: NORME TECNOLOGICHE

Art. 43 - Rinvio	pag. 36
Art. 44 - Parapetti	pag. 36
Art. 45 - Altezze minime e massime	pag. 36

Art. 46 - Illuminazione pag. 36

Titolo Settimo: STRADE PRIVATE

Art. 47 - Strade private pag. 38

Titolo Ottavo: NORME PER FABBRICATI AD USO AGRICOLO

Art. 48 - Definizioni pag. 40

Art. 49 - Disposizioni particolari per  
gli edifici rurali pag. 40

Art. 50 - Allevamenti e ricoveri di  
animali pag. 42

Titolo Nono: DISPOSIZIONI VARIE

Art. 51 - Apposizione di indicatori e  
altri apparecchi pag. 44

Art. 52 - Insegne e targhe indicative  
di attività pag. 45

Art. 53 - Numero civico degli edifici pag. 46

Art. 54 - Sistemazione dei marciapiedi pag. 47

Art. 55 - Chiusura di aree edificabili pag. 47