



COMUNE DI CINISI

PROVINCIA REGIONALE DI PALERMO

Piano Regolatore Generale

RIELABORAZIONE PARZIALE

integrazioni, modifiche e correzioni
nelle tavole e negli elaborati del PRG e delle PP.EE.
discendenti dalle limitazioni, divieti e prescrizioni di cui al
parere del GENIO CIVILE n. 9382/02 del 16 settembre 2003,
e dalla Relazione istruttoria del 10 novembre 2003
redatta dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Cinisi

COLLABORATORI

arch. SIMONETTA BALISTRERI
arch. SALVATORE LA BARBERA
arch. CESARE ONORATO

IL TECNICO INCARICATO
Dott. Urb. MARINA MARINO



marzo 2004

Febbraio 2008

Regolamento Edilizio *

*Visualizzazione delle modifiche introdotte dal D.Dir. 1466/2006
I&T snc - Informatica e Territorio

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO – Disposizioni generali

CAPITOLO I - Norme preliminari

Art. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Il presente regolamento, parallelamente e in continuità con le norme e le prescrizioni contenute negli altri elaborati del P.R.G., disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo. Inoltre visto quanto disposto dalla L. n°1150 del 17/08/1942, e successive modifiche, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie n°1265 del 27/07/1934, e facendo riferimento alle leggi in vigore, il presente regolamento detta norme sulle seguenti materie :

- 1) la formazione, i compiti e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
- 2) la presentazione della comunicazione o delle domande di concessione o autorizzazione per costruire, trasformare e recuperare i fabbricati e la richiesta di punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;
- 3) la compilazione dei progetti di opere edilizie anche per quanto riguarda il numero, il tipo ed il contenuto degli elaborati richiesti a corredo dei progetti, e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;
- 4) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, etc...;
- 5) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti;
- 6) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone omogenee di cui al P.R.G.;
- 7) gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;
- 8) l'ampiezza e il decoro di elementi di arredo urbano e servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre, affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, etc...);
- 9) le norme igieniche da osservare nella costruzione ai fini della salute pubblica e della salvaguardia ambientale, le caratteristiche edilizie dei fabbricati e dei locali che ne fanno parte, tra cui quelle igienico-sanitarie, tecnologiche e dimensionali e quelle relative agli impianti e alla sicurezza nonchè all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;
- 11) la recinzione e la manutenzione di aree scoperte, parchi e giardini e di zone private interposte tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili;
- 12) l'apposizione e conservazione dei numeri civici;
- 13) la lottizzazione delle aree fabbricabili.

Art. 2

Osservanza del regolamento edilizio

Chiunque privato cittadino o ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento e alla normativa statale e regionale vigente.

Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette alle conseguenze amministrative di cui agli articoli 871 e 872 del Codice Civile.

Art. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) **Superficie territoriale** (Ha)

Per "*superficie territoriale*" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità.

2) **Indice di fabbricabilità territoriale** (mc/Ha)

Per "*indice di fabbricabilità territoriale*" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

3) **Superficie minima di intervento** (ha)

Per "*superficie minima d'intervento*" si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

a) **Superficie fondiaria** (mq)

Per "*superficie fondiaria*" si intende la parte di superficie destinata all'edificazione e delimitata da zone destinate all'uso pubblico. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

5) **Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq)

Per "*indice di fabbricabilità fondiario*" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) **Superficie minima del lotto** (mq)

Per "*superficie minima del lotto*" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

7) **Rapporto di copertura** (mq/mq)

Per "*rapporto di copertura*" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria; deve essere misurato considerando per superficie fondiaria e per superficie coperta quella di seguito definita.

8) **Superficie coperta di un edificio** (mq)

Per "*superficie coperta di un edificio*" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

9) **Superficie utile abitabile** (mq)

Per "*superficie utile abitabile*" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

10) **Superficie non residenziale** (mq)

Per "*superficie non residenziale*" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

11) **Volume di un edificio** (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti (interpiano), con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato sia destinato a residenza ove abbia i requisiti di abitabilità.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito le finte pareti, i porticati, le logge, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi architettonici di carattere ornamentale, le intercapedini di isolamento dei piani terreni purché non superiori a cm 70 (settanta) a sistemazione esterna avvenuta e prive di piano sottostante, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre, sono esclusi dal calcolo del volume, sia i sottotetti orizzontali che hanno un'altezza interna non superiore a metri 1,40, sia quelli a falde inclinate non praticabili e non abitabili che hanno un'altezza interna massima non superiore a metri 2,20 ed un'altezza interna minima non superiore a metri 0,80, con un'inclinazione non superiore al 35%.

I volumi dei porticati e delle logge, non vengono computati se gli stessi hanno una superficie lorda per piano non superiore al 25% della superficie totale del piano, altrimenti essi vengono computati per intero, mentre vengono esclusi i porticati ad uso pubblico.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

12) **Altezza dei fronti di un edificio** (m)

Per "*altezza dei fronti di un edificio*" si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato,

interessata dalla facciata che si considera) intersezione fra il piano di facciata ed il piano di estradosso della copertura al finito.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo di copertura.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 (due) metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare per più del 3% l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "*terrazzata*", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5 (cinque).

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 (tre) e in riporto i m 2 (due); tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso e se previsti dagli strumenti urbanistici.

13) Altezza della costruzione (m)

Per "*altezza della costruzione*" si intende la media delle altezze dei fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone, con le tolleranze ammesse.

14) Df - Distanza tra i fronti (m)

Per "*distanza tra i fronti*" degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili.

E' stabilito il minimo assoluto in relazione alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostre, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

15) Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

S'intende per "*distanza dai confini o dal filo stradale*" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale equivalente al ciglio stradale e cioè all'allineamento previsto nei piani urbanistici.

E' stabilito un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

16) **Ciglio stradale**

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Esso coincide perciò sempre con la delimitazione della parte utilizzabile sia dai veicoli che dai pedoni della strada, con la sola aggiunta delle eventuali cunette, ossia dal manufatto destinato allo smaltimento di acque meteoriche.

17) **Numero dei piani (n)**

Per "*numero dei piani*" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se abitabile.

18) **Lunghezza massima dei fronti (m)**

Per "*lunghezza massima dei fronti*" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) **Spazi interni agli edifici -**

Per "*spazi interni agli edifici*" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) **Patio** –S'intende per "*patio*" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6 (sei) e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4 (quattro);
- b) **Chiostrina** - S'intende per "*chiostrina*" uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3 (tre);
- c) **Cavedio** - S'intende per "*cavedio*" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sulla quale non si aprono luci o finestre.

20) **Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

(indice di piantumazione = numero di piante)

100 mq

Art. 4

Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e subordinatamente al preventivo nulla osta della sezione urbanistica regionale, nonché della Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'Art. 41 quater della legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

CAPITOLO II – Enti e organi competenti in materia edilizia e urbanistica

Art. 5

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da 4 membri di diritto e 6 membri elettivi, per un totale di 10 membri votanti, più un segretario. Specificatamente:

membri di diritto :

- 1) il Sindaco Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) l'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
- 3) l'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Ingegnere o Architetto dello stesso ufficio all'uopo delegato;
- ~~4) il Comandante provinciale dei vigili del fuoco o un suo delegato.~~
- 4) **Avvocato, esperto in diritto urbanistico, nominato dal Sindaco tra gli iscritti all'ordine degli avvocati.**

Membri elettivi:

- 5) un Ingegnere libero professionista;
- 6) un Architetto libero professionista;
- 7) un Geometra libero professionista residente nel comune;
- 8) un Geologo libero professionista;
- 9) un Agronomo libero professionista;
- 10) un Esperto in storia dell'architettura e dell'urbanistica.

I membri elettivi di cui ai punti 5), 6), 7), 8) e 9) devono essere nominati dal Sindaco tra quelli inseriti in apposite terne dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali e non possono essere scelti fra i Consiglieri Comunali, né fra gli Amministratori comunali, né fra gli impiegati comunali qualunque sia il loro rapporto di lavoro.

L'Esperto di cui al punto 10) deve essere eletto scegliendo da una terna segnalata dal Rettorato Università di Palermo.

La Commissione Edilizia deve essere rinnovata ogni quattro anni e comunque i Commissari decadono alla fine e/o alla cessazione del mandato del Sindaco che li ha nominati. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

L'amministrazione, come pure i membri eletti in rappresentanza degli Ordini e Collegi professionali, sono tenuti a comunicare agli Ordini di appartenenza, rispettivamente le nomine effettuate e l'accettazione della stessa.

Non possono contemporaneamente fare parte della commissione edilizia gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché coniugi purché non si tratti di membri di diritto.

Tutti i componenti elettivi della Commissione Edilizia sono rieleggibili per un massimo di due volte, superate le quali possono essere nuovamente eletti quando è trascorso un altro ciclo dalla cessazione del precedente incarico.

Art. 6

Commissione edilizia speciale (C.E.S.) : composizione e compiti

Il Capo Settore Responsabile di concerto con gli altri membri della Commissione Edilizia e previo accordo con l' Assessorato ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Palermo e dell'ufficio del Genio Civile, può istituire una Commissione Edilizia Speciale con il compito di esprimere parere su tutti gli interventi che interessino il centro storico (zona territoriale omogenea "A"), gli immobili in esso ubicati e/o gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 01/06/'39 n. 1089 e 29/06/'39 n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quelli individuati dal P.R.G. come edifici di particolare interesse storico/architettonico e/o artistico e infine per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincolo paesaggistico/panoramico.

La C.E.S. è tenuta a darsi un regolamento interno all'atto del suo insediamento.

Il parere della C.E.S. è sostitutivo dei pareri degli Enti preposti al controllo ai sensi delle Leggi vigenti. Resta fermo che il parere della Sopr. BB.CC.AA. e del Genio Civile é vincolante, anche se contestualmente espresso dai membri rappresentanti delegati dai suddetti Enti, ai fini dell'approvazione dei progetti.

La C.E.S.e è composta da tutti i membri della Commissione Edilizia principale più i seguenti membri:

- 1) uno o più (a discrezione della Sopr. BB.CC.AA.) Rappresentanti ufficiali delegati della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali della provincia di Palermo;
- 2) uno o più (a discrezione dell'ufficio del Genio Civile) Rappresentanti ufficiali delegati dal Genio Civile della provincia di Palermo;
- 3) un Rappresentante di associazioni culturali locali nominato dal Sindaco tra quelli segnalati dalle associazioni stesse;
- 4) un Esperto di legislazione sui beni culturali ed ambientali segnalato dall'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana.
- 5) un Esperto in storia dell'arte e del restauro architettonico.

La Commissione Edilizia Speciale è convocata dal Sindaco, di concerto con la Soprintendenza, tutte le volte che si renda necessario.

Compito della commissione è quello di salvaguardare il patrimonio culturale comune, attualmente in stato di degrado, e di accelerare i tempi per la realizzazione degli interventi necessari al risanamento e al recupero dei beni culturali ed ambientali, nonché di stimolare le azioni volte alla salvaguardia e al riuso dei beni suddetti sia nel caso che si tratti di proprietà pubblica che privata.

Art. 7

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia deve esprimere parere rispettivamente al Sindaco, per i provvedimenti edilizi di sua competenza, al Sindaco, per i provvedimenti urbanistici. Essa può esprimersi:

- circa la legittimità e rispondenza dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate

dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;

- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
- sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
- sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.

La Commissione Edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

- per il rilascio e il rinnovo della concessione edilizia. Il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
- per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
- per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- per i provvedimenti sindacali da assumere rispetto ad abusi edilizi;
- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978;
- sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L. 765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;
- sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.

Il Sindaco può, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia per le seguenti materie:

- programmi pluriennali di attuazione del P.R.G., da adottarsi ai sensi dell'art. 13 della legge 10/1977, nonché delle modifiche e integrazioni di cui alla legge 94/1982;
- deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;
- perimetrazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione Edilizia vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere. A titolo esemplificativo devono intendersi come tali:

- a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;

- b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi, ecc.;
- c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azionamento e di destinazione funzionale delle aree;
- d) le consulenze in ordine:
 - alle proposte di arredo urbano e relative normative;
 - ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito), con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
 - alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;
 - all'esame di progetti di massima (studi piano volumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
 - alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

Il Sindaco può inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco. Tuttavia il Capo Settore Responsabile, ove prenda provvedimenti in difformità ai pareri ricevuti, deve motivare per iscritto le proprie determinazioni.

Art. 8

Funzionamento e procedure della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, su convocazione scritta del presidente (Sindaco o chi ne fa le veci) e straordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza, ossia la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa, di volta in volta tempestivamente, tra i Commissari, i relatori dei singoli progetti.

Il Presidente della Commissione, quando risulti dai verbali dell'organo in questione l'assenza senza giustificato motivo a tre sedute consecutive di uno o più membri elettivi, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza di quello o di più membri elettivi da parte del Sindaco che nominerà con la procedura di cui ai commi precedenti, il nuovo o i nuovi membri in sostituzione dei precedenti.

Entro trenta giorni dalla comunicazione al Presidente della Commissione di rinuncia o dimissioni di un componente elettivo, il Sindaco dovrà provvedere con la stessa procedura alla di lui sostituzione. Il sostituto designato dal Sindaco esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica della Commissione.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico urbanistico-edilizio e dall'Ufficio sanitario circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

I richiedenti la concessione o l'autorizzazione possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno, comunque, assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere i verbali delle adunanze.

I processi verbali delle riunioni saranno scritti in apposito registro e dovranno contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il segretario provvederà, inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura «esaminato dalla Commissione Edilizia», completata con la data ed il visto di un Commissario delegato dal Presidente.

Art. 9

Indennità e rimborso spese

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Sindaco, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'Amministrazione Comunale.

In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n. 417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10

Gli esperti esterni

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare, alle riunioni della Commissione, uno o più esperti senza diritto di voto. La loro partecipazione ai lavori della Commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del Collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della Commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i Consulenti Esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo. Gli Esperti possono essere invitati dal Sindaco anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.

Il Capo Settore Responsabile può inoltre chiamare a partecipare in qualità di consulenti alle riunioni della Commissione urbanistico-edilizia, in relazione agli argomenti da trattare, Esperti scelti tra rappresentanti di organizzazioni statali, regionali, sindacali e di enti pubblici, senza diritto di voto.

Può inoltre consultare i consigli di circoscrizione, gli organi collegiali della scuola e le altre commissioni comunali ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la particolarità dei problemi in discussione.

dovuti e procedure amministrative**CAPITOLO I – Definizione delle categorie di intervento****Art. 11****Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti**

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Sindaco.

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 12**Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione**

Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Sono pertanto da evitare gli interventi lottizzatori che interessino superfici di limitata estensione (per la dimensione minima delle aree da lottizzare vedi N.T.A.).

La caratteristica delle lottizzazioni a scopo edilizio non discende dall'esecuzione contemporanea di tutti i manufatti che dovranno sorgere sul suolo in questione ma, principalmente dal disegno complessivo dell'insediamento, del quale dovranno costituire parte integrante sia gli edifici residenziali che gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo e pubblico, al fine di creare un insieme armonico al suo interno e nel rapporto con il tessuto urbano circostante.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al

Sindaco ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB. CC. AA. e del Genio Civile se dovuti. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità delle opere al progetto di lottizzazione presentato e sulla rispondenza, delle opere eseguite, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 13

Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che *"...riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti."* (lett. a dell'art. 20 L.R. 27/12/'78 N. 71).

Quindi quelli che non apportano modifiche a quei caratteri degli edifici, per cui era già stata rilasciata concessione. Tutte le opere di manutenzione ordinaria devono, dunque, essere volte a mantenere o a riportare gli edifici allo stato di decoro estetico e all'efficienza funzionale.

Per quanto riguarda gli impianti *"integrare o mantenere in efficienza"*, significa chiaramente il potenziamento degli stessi e la manutenzione, al fine di mantenerne la funzionalità ed eventualmente adeguarli alle norme CEI ed UNI.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria :

- i. opere edilizie esterne:
 - 1) ricorso del manto di copertura e della piccola orditura per i tetti a falde, riparazione di pluviali e grondaie, nonché la sostituzione di parte degli stessi, purché siano utilizzati materiali con caratteristiche formali e colori uguali a quelli preesistenti;
 - 2) riparazione di balconi e terrazzi (rappezzi);
 - 3) riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc...;
 - 4) riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori degli elementi preesistenti (materiali, sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc. cioè si collochino elementi in tutto uguali a quelli preesistenti prima del degrado);
 - 5) riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.
- ii. opere edilizie interne:
 - 1) riparazione o sostituzione delle pavimentazioni;
 - 2) rinnovo delle tinteggiature e degli infissi interni;
 - 3) sostituzione dei rivestimenti murari.
- iii. impiantistica:
 - 1) riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dei servizi esistenti;
 - 2) riparazione e sostituzione parziale di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, di fornitura del gas;

- 3) installazione di citofoni;
- 4) opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza.
- 5) In base all'art. 5 della L. 29/05/'82 n. 308 l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, quindi può essere assimilato alle opere di manutenzione ordinaria in quanto "integrazione degli impianti tecnologici esistenti".

iv. verde:

- 1) manutenzione del verde privato esistente, con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto o di essenze pregiate.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse dal P.R.G. tra le aree e gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (vedi articolo 26 e seguenti del presente Regolamento).

La realizzazione 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.

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 in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 14

Opere minori su suoli agricoli

Visto quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 10/08/'85 n. 37, per quanto concerne gli atti autorizzativi, alcune opere da eseguirsi su terreni agricoli, sono assimilabili alle opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente articolo del Regolamento Edilizio.

In particolare esse sono:

- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse

dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (**vedi articolo 26** e seguenti del presente Regolamento).

La realizzazione 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.

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 in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art.15

Opere interne

Alcune opere interne costituiscono, ai fini degli atti autorizzativi richiesti per la loro esecuzione, una categoria a parte. In generale, secondo quanto disposto dall'art. 9 della LR. 10/08/'85 n. 37, non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione" le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 02/04/'68 n. 1444 (*"parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*) rispettano le originarie caratteristiche costruttive".

Le opere da realizzarsi su edifici vincolati ai sensi delle leggi. n.1089 e n.1497 del 1939 o secondo le prescrizioni del P.R.G., non possono rientrare nella categoria in oggetto.

"Non sono soggette ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti" (art. 26 della L. 28 /02 /'85 n. 47).

Quindi è necessario che mediante dette opere non si modifichino i rapporti ottimali di aerazione e illuminazione preesistenti nonché le caratteristiche prescritte dalle norme degli strumenti urbanistico-edilizi adottati (es: dimensione minima dei vani, altezze minime, caratteristiche igieniche, ecc...).

Ciò premesso, sono opere interne:

- 1) rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle e reti elettrosaldate a condizione che gli interventi non pregiudichino la sicurezza delle strutture.
- 2) rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) apertura e chiusura dei vani porta, sui tramezzi, per mettere in comunicazione ambienti della stessa unità immobiliare;

- 4) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie, apertura e chiusura di vani porta in pareti divisorie della stessa unità immobiliare;
- 5) spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti a condizione che non sia mutato il numero di unità immobiliari;
- 6) posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre ché essi siano aggiunti all'interno;
- 7) chiusura di verande: *“non è considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie”*. (art. 9 della LR. 10/08/85 n. 37).

Quindi, la chiusura di verande, pur non essendo un opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che :

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;
- non venga demolita la parete di tompagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree o gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono stati inclusi dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposti a vincoli di altra natura, le opere interne possono essere eseguite trasmettendo contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione a firma del proprietario accompagnata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato (**vedi articolo 27** del presente regolamento).

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 nella categoria delle opere interne come definita dall'art. 9 della L. 37/85 o siano in contrasto con le norme e le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Art. 16

Manutenzione straordinaria

Sono *“interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre ché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”* (art. 20 - b) della L.R. 27 /12/ '78 n. 71). Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio rinnovato sostanzialmente o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Inoltre gli interventi di cui all'oggetto non devono comportare modifiche

della pendenza dei tetti, e dei caratteri dei materiali delle coperture nonché della posizione delle aperture verso l'esterno.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) il consolidamento delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali, nonché la sostituzione di parti limitate delle strutture stesse;
- 2) le opere di modificazione parziale dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;
- 3) l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- 4) le opere necessarie ad allestire nuovi servizi igienico-sanitari ed a integrare gli impianti tecnologici esistenti, anche aggiungendo nuove reti ed elementi agli impianti, ferme restando le norme di sicurezza;
- 5) il ripristino delle facciate esterne, intonaco e tinteggiature, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con l'esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale (L. 01/06/1939 n°.1089) per i quali è sempre necessario il preventivo nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Monumenti (in merito vedi quanto previsto dall'articolo 5 del presente Regolamento riguardante la Commissione Edilizia Speciale);
- 6) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e più in generale, la tipologia esistente;
- 7) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni, per il deflusso di acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- 8) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- 9) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/'39, dalla L.1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state inclusi dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/08/1985 n.37 (**vedi articolo 28** del presente Regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 17

Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo *"quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"* (art. 20 - c) della L.R. 27/12/'78 n. 71).

E' importante non confondere la sostituzione con il rinnovamento; rinnovare una struttura vuol dire ricostituirla nel suo assetto originario, o al massimo rinsaldarla con elementi addizionali (iniezioni di cemento, tiranti in acciaio, reti elettrosaldate, ecc...).

Rientrano nella categoria di cui all'oggetto:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 1. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 2. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 3. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
- f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc...;
- g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc... (la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture).

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma, sono state incluse dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra natura, l'esecuzione dello intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/08/1985. n.37 (**vedi articolo 28** del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art 18

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art. 20 - d) della L.R. n. 71/'78). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona."

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia ai sensi dell'articolo 36 della L.R. 71/'78 e successive modificazioni ed integrazioni (**vedi articolo 29** e seguenti del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Capo Settore Responsabile diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art 19

Ristrutturazione urbanistica

Sono *“interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n.1444 del 02/04/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi”* (art. 20 - e) della L.R. 71/78.).

Art. 20

Interventi relativi a pertinenze

“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa” (art. 817 del Codice Civile). Pertanto sono da considerarsi pertinenze le cose poste in rapporto di subordinazione con altre preesistenti che pur conservando la propria autonomia, ne migliorano l'utilizzazione o ne aumentano la funzionalità e il decoro. Possono quindi ragionevolmente considerarsi pertinenze: le autorimesse, le verande, le recinzioni aventi un'altezza non superiore a mt.3,00, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi e inoltre le insegne commerciali, le targhe professionali e simili.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.21 del 1973 *“l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo”* (art. 18 della L 06/08/67 n. 765).

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state inclusi dal P.R.G. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi relativi a pertinenze ai sensi dell'art.5 L.R. 37/85 sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti (**vedi articolo 28** del presente regolamento).

Art. 21

Interventi diversi o per opere minori

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) monumenti ed edicole funerarie.

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 ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39, dalla L. 1497/'39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G.. tra le aree o gli immobili sottoposti a tutela, gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (**vedi articolo 28** del presente regolamento).

Art. 22

Interventi per manufatti provvisori

Sono gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Gli interventi per manufatti provvisori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (**vedi articolo 28** del presente regolamento).

Art. 23

Demolizioni

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

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dalle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia. 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 (**vedi articolo 28** del presente regolamento).

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione (**vedi articolo 29** del presente regolamento).

Art. 24

Costruzioni precarie

Sono da considerare costruzioni precarie i manufatti necessari per i cantieri, finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 25

Lavori eseguibili d'urgenza

Sono le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose.

Le opere di cui al presente articolo possono essere eseguite senza domanda preventiva fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 26

Cambio di destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso originaria, definita al momento del rilascio della concessione e riportata sul certificato di abitabilità e/o agibilità, di una o più unità edilizie o delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art 10 L.R. 37/85 " *la variazione di destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.*", e inoltre "la variazione di destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e previo congruimento del contributo di concessione se dovuto (**vedi articolo 44** del presente regolamento).

Nel caso in cui al cambio di destinazione d'uso siano associate opere edilizie soggette a concessione anche l'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a concessione (**vedi articolo 31** e seguenti del presente regolamento).

CAPITOLO II - Interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione

Art. 27

Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione

Le categorie di intervento non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono quelle definite dall'art. 6 della L.R. 37/85:

- le opere di manutenzione ordinaria cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - la recinzione dei fondi rustici;
 - le strade poderali;
 - le opere di giardinaggio;
 - il risanamento dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;

- la costruzione di serre;
- le cisterne ed opere ad esse connesse;
- le opere di smaltimento delle acque piovane;
- le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 28

Interventi per cui è richiesta la comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì ad una semplice comunicazione a cui deve essere allegata una relazione tecnica le seguenti opere:

opere interne alle costruzioni a condizione che, l'esecuzione di tali opere sia conforme a quanto previsto dall'art.9 della L.R.10/08/'85 n.37 e cioè non comporti:

- a) modifiche della sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.
- f) Per opere interne sugli immobili di cui alla lettera a) dell'articolo 2 del D.M. 02/04/'68 n.1444, oltre alle condizioni sudette, l'intervento deve rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superfici utili o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

1. la chiusura di verande e balconi è soggetta a semplice comunicazione solamente nel caso in cui:
 - non prospettino su pubbliche strade o piazze;
 - siano realizzate con strutture prefabbricate amovibili, cioè non comportino la realizzazione di opere murarie;
 - non siano demoliti i muri di tamponamento;
 - siano collocate esclusivamente strutture precarie verticali, quindi il balcone da chiudere a veranda dovrà avere una superiore soletta preesistente (balcone del piano sovrastante o pensilina) in quanto la realizzazione di coperture anche con strutture precarie comporta il rilascio della concessione.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per gli immobili vincolati dal P.R.G.

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al presente articolo la comunicazione da presentare al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere accompagnata da una relazione tecnica, firmata da un professionista regolarmente abilitato che asseveri il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti nonché la rispondenza delle opere alla casistica di cui all'art.9 della L.R.10/08/'85 n.37.

Art. 29

Interventi soggetti ad autorizzazione

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione per gli interventi di:

- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (come definito dalla L.R.27/12/'78 n.71) e secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., purchè non contrastanti con le vigenti leggi;
- 2) realizzazione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali, nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- 4) demolizioni;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, con esclusione dei casi in cui sono soggetti a concessione edilizia;
- 6) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a mt.3,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/'85 n.37);
- 7) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno purché non superino l'altezza di mt.2,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/'85 n.37);
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 10) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 11) posa in opera di tende parasole qualora aggettino su spazi pubblici o aperte al pubblico transito;
- 12) realizzazione delle tettoie aggettanti sugli spazi pubblici o privati;
- 13) nuova coloritura e decorazione di edifici e manufatti esistenti;
- 14) realizzazione delle opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 15) installazione e spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc...) nonché quelle destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 16) apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- 17) occupazione del suolo pubblico;
- 18) formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi.
- 19) apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strada, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato.

E' in oltre soggetto ad atto autorizzativo da parte dei competenti organi Regionali, il taglio dei boschi.

Le autorizzazioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri della commissione edilizia, secondo le norme e le procedure di cui **all'articolo 40** del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Art. 30

Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

1. nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelle previste dall'art. 5 della L.R. 37/85;
2. demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
3. ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
4. opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
5. interventi di restauro e risanamento conservativo, se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
6. installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
7. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
8. realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
9. esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
10. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
11. realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
12. installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
13. interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
14. manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
15. opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
16. opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
17. trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio;

18. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089/1939 e 1497/1939;
19. opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari,rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e. 1497 del 1939;
20. opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e. 1497 del 1939;

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/'39 e n. 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G., tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Sindaco, sentiti i pareri della Commissione Edilizia, secondo le norme e le procedure di cui **all'articolo 31** e seguenti del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Art. 31

Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità

Per le nuove costruzioni e gli edifici trasformati, destinati a:

- abitazione;
- studi professionali e uffici;
- esercizi commerciali o artigianali;
- industriali;
- spettacoli;

e comunque destinati alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria, l'autorizzazione di agibilità e abitabilità, prima che ne sia in qualunque modo iniziato l'uso.

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

CAPITOLO III - Concessione edilizia, autorizzazione e comunicazione

Art. 32

La domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo (art.36 L.R.71/'78), e dal progettista, deve essere indirizzata al Capo Settore Responsabile nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 23/98. L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente. Se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario,

inoltre se proprietaria è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente. Detta indicazione e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente. Dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori.

Nel caso di lavori cosiddetti «in economia», occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
- la dichiarazione di impegno ad accettare e osservare le norme di regolamento edilizio, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, ove non già esplicitati in sede di istanza, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 8 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diverso dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).

Fermo restando che è legittimato a richiedere la concessione, o il titolare del diritto reale di proprietà sul fondo o chi, pur essendo titolare di altro diritto reale o obbligazione, abbia, per effetto di questo, obbligo o facoltà di eseguire i lavori per cui chiede la concessione, l'istanza di concessione può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall'enfiteuta (art. 959 e 960 del c.c.), con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione, per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art. 981, 986, 1004, 1006, 1025 e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell' art. 1065 del c.c., hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;

- g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell' art. 1577 c.c.);
- h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- j) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- k) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge:
 - il tutore;
 - il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

I soggetti elencati dal punto a) al punto f), per attestare il titolo devono presentare apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (contratto redatto e trascritto ai sensi degli artt.1350 e 2643 del c.c.). I soggetti elencati ai punti g) e h), allo stesso fine, devono presentare il contratto (redatto a norma dello art.117 del c.c.). I soggetti di cui al punto i), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del documento di delega. I soggetti di cui ai punti l) e m), allo stesso fine, devono allegare copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici (Comune, Provincia, amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (Sindaco o Presidente), allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL,, S.I.P. ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Art. 33

Documentazione e certificazione da allegare alla domanda di concessione

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei all' Amministrazione comunale:

- 1) parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario;
- 2) nullaosta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco relativo all'osservanza delle norme di prevenzione incendi (ai sensi delle leggi nn. 1570/1941, 469/1961, 818/1984, 407/1985, ove richiesto);
- 3) approvazione, ove richiesta, da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco dell'impianto termico, ai sensi della legge 615/1966;
- 4) autorizzazioni della Soprintendenza archeologica, della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell' art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, in relazione agli adempimenti di cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985;

- 5) la domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade Statali e Nazionali fuori del centro abitato;
- 6) altri eventuali nulla-osta e autorizzazioni di enti e organi estranei all'Amministrazione Comunale in discendenza di vincoli e servitù esistenti;
- 7) autorizzazioni prescritte da norme di legge per la realizzazione di opere di edilizia speciale (scolastica, universitaria, ospedaliera, cimiteriale, carceraria, economico-popolare ecc.).

Nel caso in cui il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

Art. 34

Elaborati tecnici da presentare per l'istanza di concessione

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

I disegni debbono essere a semplice tratto. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (legate secondo il formato UNI A4 mm. 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/dei progettista/i e del/dei direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calculatore delle strutture.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato. Detto elaborato sarà limitato alle mappe e norme che interessano l'intervento, riporterà gli estremi di adozione e approvazione degli

- strumenti urbanistici vigenti (generalisti e attuativi) ed evidenzierà, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10.000;
- 2) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti;
 - 3) planimetria aggiornata della zona (stato di fatto), in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:
 - orientamento e toponomastica;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature di rilievo, la viabilità e le infrastrutture di trasporto), con relativa caratterizzazione tecnica;
 - ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
 - le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
 - i distacchi da confini di proprietà e da strade;
 - lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere);
 - 4) planimetria di progetto del lotto in scala non inferiore a 1:200, orientata ed estesa all'intero lotto, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:
 - a) andamento altimetrico dell'area;
 - b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
 - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
 - d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
 - indicazione del tipo di recinzione;
 - indicazione della nuova vegetazione;
 - indicazione degli elementi di arredo;
 - indicazione delle pavimentazioni;
 - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
 - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
 - e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte;
 - f) sezioni e profili del terreno in scala adeguata;
 - g) planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:
 1. il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
 - dell'acqua;
 - dell'energia elettrica;
 - del gas;
 - del telefono;
 - della pubblica illuminazione;

- dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;

h) le opere eventualmente già esistenti.

Le opere già esistenti e quelle in progetto vanno graficizzate in maniera distinta, onde consentirne l'individuazione;

- a) piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.

Le piante devono indicare:

- la dimensione complessiva dell'opera;
- la destinazione d'uso dei locali;
- le relative misure lineari e di superficie netta;
- i vani scale;
- i vani ascensore;
- l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
- le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
- lo spessore delle pareti;
- la dimensione e i materiali delle strutture portanti.

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernari;
- i volumi tecnici.

Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso;

- a) sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:
 - le altezze nette dei piani;
 - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
 - l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
 - l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
 - le altezze complessive delle fronti.
- b) prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:
 - le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
 - le aperture e relativi sistemi di chiusura;
 - i rivestimenti;
 - scarichi e pluviali se in vista;

- balaustre, cornicioni e gronde;
- altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;
- c) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art. 14 D.P.R. 1052/1977);
- d) documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991;
- e) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo;
- f) relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:
 - dell'azzoneamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
 - delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
 - delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
 - delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
 - delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).
 - per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:
 - la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
 - la specificazione dei materiali depositari, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
 - i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
 - l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
 - le quantità di acqua utilizzata e la relativa fonte di approvvigionamento.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Sc) dal manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (Vc) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sau);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sc);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche (Sat);
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);

- indici di fabbricabilità fondiaria (If) e/o di utilizzazione (Uf);
 - superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies L. 1150/1942 e L. 122/89);
 - superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
 - superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
 - altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
 - numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
 - numero delle unità abitative;
- g) eventuali particolari in scala 1:50 - 1:20 - 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato;
- h) eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica;
- i) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto;
- j) eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:
- planivolumetrici;
 - assonometrie;
 - prospettive;
 - plastici;
 - prove colori, ecc.;
- k) relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Detto allegato è obbligatorio:
- per le opere di cui al terzo comma dell' art. 1 e al quarto dell' art. 4 della legge 1684/1962;
 - per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
 - in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda;
- l) schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge n.10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/78);
- m) prospetto dimostrativo del "volume totale edificato" ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi, le sostituzioni e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici, aperti al pubblico, deve essere prodotto apposito allegato grafico-illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il rilascio della concessione edilizia da parte del Capo Settore Responsabile per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, sia in fase istruttoria che in quella di esame da parte della Commissione Edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, Regolamento di attuazione dell' art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n. 62 e leggi regionali).

Art. 35

Istruttoria preliminare dei progetti ed eventuale documentazione integrativa

L'Ufficio Comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Capo Settore Responsabile comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione urbanistico-edilizia.

Le integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni per il responso sulla concessione decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per integrare la pratica, se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.

Il responsabile del procedimento entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola al Commissione Edilizia Comunale per l'espressione del parere di competenza che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Il Capo Settore Responsabile adotta provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda ed eventuale documentazione, il Capo Settore Responsabile provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni (a decorrere dalla data di eventuale integrazione) dal ricevimento dell'istanza, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

In caso di silenzio assenso prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Inoltre, in caso di silenzio-assenso, gli Uffici e gli Organi comunali, devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione entro trenta giorni dalla comunicazione di inizio lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti richiesti per il rilascio della concessione, il Capo Settore Responsabile provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative.

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione urbanistico-edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 36

Aspetti procedurali, pubblicazione, rilascio e notifica della concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna da parte del richiedente di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n° 10/77 ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti;
- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio o dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico o della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- eventuali nulla-osta di Enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico;
- autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge n° 64/74.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia. Sono fatti salvi i casi previsti dall' art. 9 della L. n.10/78 per la concessione gratuita, e quelli di cui all' art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata.

Nei casi previsti dalla legge in cui la concessione è onerosa, il contributo da corrispondere si compone di due quote: una commisurata all'incidenza del costo di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione dell'opera (artt. 5-6 legge n°10/77).

La quota di contributo commisurata al costo delle opere di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione o in massimo quattro rate semestrali secondo le garanzie e le modalità stabilite dal Comune; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art. 11 legge n°10/77).

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11 legge n°10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza di spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della legge n° 10/77; nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota predetta. In tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per le esecuzioni delle opere medesime (art. 7 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 10 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art. 10 legge n° 10/77).

Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali-industriali, artigianali, turistiche, indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9 lettera a) legge n° 10/77, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 10 legge n° 10/77).

Il Capo Settore Responsabile, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivandone l'eventuale diniego. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo alla concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Per i progetti autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili, all'atto del rilascio della Concessione, il Capo Settore Responsabile, accertato l'adempimento dell'obbligo di esibizione della dichiarazione sottoscritta dal richiedente, debitamente autenticata e trascritta nei registri immobiliari, con la quale si vincolano permanentemente le aree e i locali a parcheggi delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili (come prescritto dall' art. 40 della L.R. n.19/72 e successive modifiche) dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Il ritiro della concessione deve avvenire entro un anno dalla data di comunicazione dell'approvazione. Decorso tale termine occorre presentare nuova istanza. Copia della concessione, nei casi previsti dalla legge, deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia e secondo le

disposizioni vigenti deve essere pubblicata presso gli uffici comunali, cosicché chiunque possa prenderne visione .

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall' art.7 della L. n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell' Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/91.

Art. 37

Validità, decadenza, rinnovo, proroga e revoca della concessione edilizia

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate, si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa (art. 36 L.R.71/78).

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Capo Settore Responsabile, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano, in alcun modo, i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Per accertare l'inizio dei lavori, autorizzati con la concessione edilizia, occorre che l'attività svolta abbia una rilevanza tecnica che possa essere valutata, in relazione all'opera autorizzata, come comportamento che dimostri concretamente l'intenzione di realizzare l'opera stessa.

Comunque, non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Capo Settore Responsabile in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive. Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità. E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione dal Capo Settore Responsabile, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia in più esercizi finanziari.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 38

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 16 legge 6/8/967 n. 765) nei casi di edifici ed impianti pubblici e comunque di interesse pubblico, il Capo Settore Responsabile, previo nulla-osta dell'ARTA, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

Art. 39

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

Art. 40

Controllo partecipativo

Ai sensi dell' art. 37 della L.R. n.71/'78, chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie. L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione. L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'Albo del Comune.

Art. 41

L'autorizzazione: domanda, documentazione, validità e rinnovo

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle LL. n. 1089/'39 e n. 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, o vincolate dal P.R.G. devono essere allegati, dai richiedenti, i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

L'istanza per l'autorizzazione del Capo Settore Responsabile ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori, dando comunicazione al Capo Settore Responsabile del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/'77.

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui ai precedenti comma, deve presentare al Capo Settore Responsabile domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Capo Settore Responsabile le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Capo Settore Responsabile, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera, oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- almeno una sezione verticale, quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- ove il caso, deve essere indicato sulla documentazione il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

In particolare:

- a) L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plus-valore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Capo Settore Responsabile può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione urbanistico-edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o «case mobili») se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

- b) I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive, ma sempre ché, a giudizio del Capo Settore Responsabile e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Settore Responsabile può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

- c) L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo Settore Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Capo Settore Responsabile può, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Capo Settore Responsabile può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni a garantire la stabilità.

- d) L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Capo Settore Responsabile, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

- e) La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Capo Settore Responsabile, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di

assenza di pericolo per l'inquinamento della acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

- f) La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Capo Settore Responsabile, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo.

- g) I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

- h) L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorché la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

- i) Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Capo Settore Responsabile, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per il rinnovo delle autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare apposita domanda diretta al Capo Settore Responsabile, il quale può accordarlo anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati o che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

1. quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
2. se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

Art. 42

La comunicazione al Capo Settore Responsabile e la relazione tecnica

La comunicazione al Capo Settore Responsabile, ex articolo 9 della L.R. 37/'85, da presentarsi a firma del proprietario o di aventi titolo deve contenere oltre ai dati anagrafici e il domicilio di chi presenta la domanda, nonché l'indicazione dell'immobile su cui eseguire le opere, la dichiarazione da parte dello stesso che:

- le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica di cui all'art. 9 della L.R. 37/'85;
- le opere eseguite saranno esattamente quelle descritte nella relazione tecnica di accompagnamento alla domanda;
- l'immobile non risulta vincolato ai sensi delle leggi n. 1497/'39 e n. 1089/'39, e successive modifiche ed integrazioni, né dalle prescrizioni del piano regolatore o da altri vincoli.

Nella relazione tecnica di accompagnamento alla comunicazione deve essere specificato:

- nome, cognome e numero di iscrizione all'Albo del professionista incaricato ;
- nome e cognome del committente ;
- l'individuazione dell'immobile oggetto delle opere;
- la descrizione dettagliata dei lavori da svolgere;
- l'attestazione che i lavori da svolgere non comportano modifiche della sagoma della costruzione, non determinano aumento di superficie utile nè del numero di unità immobiliari, non comportano mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, non recano pregiudizio alla staticità dell'immobile, non alterano la struttura portante e rispettano le vigenti norme igienico sanitarie e di sicurezza;
- nel caso di immobili di cui alla lettera a) del D.M. n.1444 del '68, attestazione che i lavori da svolgere rispettano le originarie caratteristiche costruttive.

CAPITOLO IV - Agibilità e abitabilità

Art. 43

Procedure, domanda e documentazione per l'agibilità e l'abitabilità

Il titolare della concessione ad edificare o della autorizzazione alla esecuzione di opere, per ottenere l'agibilità e l'abitabilità deve fare domanda esplicita al Sindaco, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, redatta su carta da bollo e consegnata, insieme ad eventuali elaborati richiesti o mediante deposito diretto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale o mediante spedizione con raccomandata A.R.

Nel caso di deposito diretto, l'interessato dovrà richiedere una ricevuta intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero di protocollo e la data di ricevimento. Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento verrà effettuata la visita di controllo da parte di un membro dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario.

- l'Ufficio Tecnico Comunale per verificare la corrispondenza tra le opere autorizzate e le opere eseguite;
- l'ufficiale sanitario per verificare che i locali e gli impianti rispondono alle norme igieniche vigenti.

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore, devono essere avvertiti a mezzo raccomandata e possono essere presenti.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche, ed in rapporto alla conformità e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Capo Settore Responsabile rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Sindaco, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale. Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28/1/1977 n.10, la dichiarazione non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto, in tutto o in parte, a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche, intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Capo Settore Responsabile entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato, avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Capo Settore Responsabile notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità è subordinato alla "certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zone sismiche" che deve essere emessa dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della L.02/02/'74 n. 64.

Per gli immobili con destinazione d'uso residenziale, si applicano le disposizioni e le procedure previste dall'articolo 3 della L.R. n° 17 del 31/05/'94.

CAPITOLO V - Destinazioni d'uso e varianti

Art. 44

Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non rumorose con esclusione delle attività nocive o comunque moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

1. le attività commerciali devono avere una superficie di vendita inferiore a mq. 300 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 200 per unità produttiva (a condizione che siano dotati di posteggi propri, proporzionati alle dimensioni dell'attività).
2. Le attività di cui al punto a) sono ammesse nell'ambito urbano solo se il P.R.G. attraverso una apposita destinazione d'uso ne esplicita la localizzazione;
3. depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza;
4. eventuali contrasti con il Piano Commerciale dovranno essere sanati entro 24 mesi dall'approvazione del presente P.R.G. Fino a tale data varranno le norme del Piano Commerciale. Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industrie inquinanti, rumorose o comunque moleste, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 45

Varianti della destinazione d'uso

Sono interventi 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 o trattandosi di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

È sempre consentita la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale, in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo. Ove consentita, è autorizzata dal Capo Settore Responsabile previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all' art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della 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.

Art. 46

Varianti al progetto approvato o in corso d'opera

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Capo Settore Responsabile, in merito alla variante, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante, entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modifichino la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Capo Settore Responsabile non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497 o vincolati dal P.R.G. o soggetti a vincoli di altra natura.

CAPITOLO VI - Strumenti attuativi

ART. 47

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a)** le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b)** le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c)** i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

Art. 48

L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Capo Settore Responsabile con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:

1. relazione tecnica illustrativa (pur non essendo richiesta dalla legge) delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
 - la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
 - la destinazione d'uso dell'intervento;
 - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
 - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi, ecc.);
 - la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
 - i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
 - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
2. planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000;
3. estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento, devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

4. planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri.

In essa devono essere indicati:

- eventuali servitù esistenti;
 - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive, ecc.);
 - vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
 - la toponomastica e l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
 - la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
 - la vegetazione esistente;
5. planivolumetrico di progetto su base aereofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche;
 6. planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi;
 - le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora, nonché del relativo sesto di impianto;
 - ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
 - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti, ecc..;
 - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
 - gli edifici destinati a demolizione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù, (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 7. profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti;
 - la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna, con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberature;
 - le tipologie edilizie da realizzare;

8. progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione) nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti;
 9. descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano, con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
 10. le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
 - superficie catastale delle ditte;
 - superficie reale, se diversa dalla precedente;
 - superficie territoriale di zona omogenea;
 - superficie territoriale dell'area di intervento;
 - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
 - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
 - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
 - destinazioni d'uso ammesse;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - tipologie di vegetazione;
 - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
 - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
 11. quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
 12. relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.
 13. Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i, della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati. Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato, appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.
- La convenzione deve prevedere essenzialmente:
- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa ;
 - b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
 - c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;

- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Capo Settore Responsabile può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

ART. 49

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 50

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.

Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non e' ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 51

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si e' impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto **dall'articolo 7** del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 52

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 (dieci) anni.

ART. 53

Penalità per inadempienze.

Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsto dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Capo Settore Responsabile e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 54

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Capo Settore Responsabile, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. N. 47/85 deve essere rilasciato dal Capo Settore Responsabile entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da valido estratto di mappa dell'area e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da documentazione grafica con i seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- copia della scheda progettuale relativa all'area, se formulata nello strumento urbanistico, e eventuali prescrizioni discendenti da Piani di settore o da altri piani attuativi del P.R.G., se presenti per l'area in oggetto;
- riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i «Criteri generali per l'attuazione delle norme»;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Capo Settore Responsabile.

ART. 55

Concessione per opere pubbliche

Ai sensi dell'art. 154 della L.R. 01/09/1993, n° 25, l'accertamento di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, di cui all'art. 9 della L.R. 31/03/1972 n°19, da rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della Commissione Edilizia e parere igienico sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

L'attestazione di cui sopra ha la forma di apposito provvedimento dirigenziale, che descrive gli atti e gli elaborati oggetto di attestazione e l'iter di formazione della stessa.

L'attestazione dirigenziale deve inoltre essere apposta sugli elaborati di progetto.

Per i progetti di opere pubbliche predisposti in difformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e da approvarsi successivamente ed in variante agli stessi, ai sensi dell'art. 1 della L. 03/01/1978 n° 1, il Dirigente dell'Urbanistica non effettua alcuna attestazione di conformità ex art. 9 della L. R. 31/03/ 1972 n° 19. In tal caso, compiuto l'esame istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale ed acquisiti il parere della Commissione Edilizia e quello igienico sanitario, il Dirigente dell'Urbanistica rappresenterà agli organi od uffici deputati all'approvazione del progetto, di cui all'art. 6 della L.R. 10/08/1978 n° 35, che lo stesso è stato appositamente redatto in variante agli strumenti urbanistici per poi essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale.

Quest'ultimo, acquisito il parere tecnico favorevole dell'organo competente, potrà procedere all'approvazione del progetto, fatte salve le eventuali determinazioni dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente sulle varianti urbanistiche apportate con il progetto. In quest'ultimo caso la conformità urbanistica è data dall'esaurirsi del procedimento amministrativo complesso posto in essere dal Comune.

TITOLO TERZO - Esecuzione e controllo delle opere

CAPITOLO I - Procedure, controlli e regole per il cantiere

Art. 56

Richiesta e consegna dei punti fissi e di livello e verifica del perimetro delle costruzioni

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Capo Settore Responsabile la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di 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.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni relative alla consegna dei punti fissi sono eseguite da personale del Comune, coadiuvato da eventuale personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori, ma sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di picchettatura sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori, salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni relative alla consegna dei punti fissi è redatto verbale in doppia copia che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta. In tale verbale dovrà risultare anche la quota e il punto di allaccio alla fognatura pubblica.

Entro 15 giorni dalla richiesta, l'U.T.C. deve indicare al proprietario il giorno e l'ora in cui avverrà il sopralluogo. Il proprietario è tenuto a fare trovare il piano di campagna sgombero, pulito e libero da sterpaglie, ma non può effettuare movimenti di terra o altre opere che alterino la superficie e la morfologia del luogo.

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. 57

Inizio dei Lavori

L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del nullaosta del Genio Civile a norma della legge 2/2/1974 n. 64 e della L.R. 15/11/1982 n. 135.

L'inizio dei lavori è altresì subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi (vedi art. 48).

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata A.R., al Capo Settore Responsabile e all'Ufficio Tecnico comunale.

Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nulla-osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Regione. Copia dei calcoli e del progetto, vistata dalla Regione, è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori, se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni. In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Capo Settore Responsabile può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al Sindaco della ripresa dei lavori.

Art. 58

Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzioni, provvedimenti del Sindaco e sanzioni

Il Capo Settore Responsabile esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

A tal fine la concessione ed i suoi allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il Capo Settore Responsabile ordina la sospensione dei lavori, quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia, se entro un mese dalla sua notificazione il Capo Settore Responsabile non abbia notificato, i provvedimenti definitivi.

Qualora il Capo Settore Responsabile sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Il Capo Settore Responsabile applica le sanzioni previste dalla legge 28 gennaio 1977 n.10, in caso di opere eseguite in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità delle stesse, indipendentemente dal fatto che il magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Qualora le infrastrutture si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali o regionali, il Capo Settore Responsabile informa il Ministero dei Lavori Pubblici o la Regione.

Il Capo Settore Responsabile provvede, alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

A maggior dettaglio si specifica quanto segue:

I provvedimenti del Sindaco possono essere:

1. la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato con specifica ordinanza:
 - a. nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b. nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
 - c. nei casi previsti ai punti a) e b), quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
 - d. in caso di annullamento della concessione;
 - e. nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
2. la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;
3. l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
 - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4. l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;
5. la sanzione pecuniaria:
 - a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino. La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
 - b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
 - c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali. La sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Capo Settore Responsabile ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici, aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette alle conseguenze amministrative di cui agli articoli 871 e 872 del Codice Civile.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'Art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27/07/1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli,, e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, per :

- l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile;
- l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione edilizia;
- l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione;
- la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione;
- l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni,

si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Esecuzioni d'ufficio.

Il Capo Settore Responsabile ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori relativi a concessione edilizia;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;

- h) della coloritura dei prospetti, degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- j) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
- k) Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Capo Settore Responsabile diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Capo Settore Responsabile procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 59

Ultimazione dei lavori e dichiarazione di agibilità e abitabilità

Il proprietario, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità secondo le procedure di cui **all'articolo 42** del presente regolamento.

La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

CAPITOLO II – Esecuzione delle opere e disciplina del cantiere

Art. 60

Disciplina generale del cantiere di costruzione

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 e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi. 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. 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'Ufficio d'Igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda

dell'assuntore dei lavori. È 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). il Capo Settore Responsabile, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 61

Garanzia della pubblica incolumità

Ottenuto il permesso di esecuzione dei lavori, non potranno iniziare se non si sia prima dichiarato il giorno in cui si vada ad intraprenderli. E' vietato costruire, riparare o modificare un edificio senza l'assistenza e vigilanza di un capo maestro o di impresario capace ed abile. Trattandosi di opere a giudizio della commissione edilizia importanti, dovrà essere richiesta dall'autorità municipale la direzione di un ingegnere o architetto.

Art. 62

Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di 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. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative ad aree pubbliche devono essere 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.

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

Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

Art. 63

Occupazione, uso e ripristino di suolo, spazi e servizi pubblici

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al contesto urbano ed al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

È vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da

osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

il Capo Settore Responsabile potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dalle presenti norme. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti, non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 64

Strutture provvisorie sull'area di cantiere

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, depositi, costruzioni e recinzioni) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; si devono altresì conformare alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

ART. 65

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Dirigente dell'urbanistica.

Art. 66

Aspetto e manutenzione degli edifici

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro. Le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

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. il Capo

Settore Responsabile può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni e delle aree.

Art. 67

Manutenzione delle aree scoperte

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. il Capo Settore Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 68

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni ripristinandolo nello stato in cui era.

In caso di inadempienza il Dirigente dell'Urbanistica può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario utilizzando eventualmente a tal uopo le cauzioni versate al rilascio dell'autorizzazione e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 69

Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti, aventi presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Capo Settore Responsabile ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO QUARTO –

Norme igienico-sanitarie, caratteri ambientali, sicurezza e accessibilità negli edifici

CAPITOLO I – Prescrizioni igienico-edilizie

Art. 70

Norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti

1) - Oggetto e applicazione delle norme igienico-sanitarie, tecnologiche e per gli impianti

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività. I requisiti normali sono i seguenti:

- relativi alla purezza dell'aria;
- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi ai servizi tecnologici;
- energetici ed ecologici;
- relativi alla fruibilità.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

2) - Requisiti di salubrità dei terreni edificabili

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Non sono ammesse le concimaie all'interno dei centri abitati.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

3) - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

L'altezza dei locali non deve essere minore di 2,70 m. Nelle mansarde, nei sottotetti e nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale.

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2,20 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14,00 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 5,00 mq per le cucine e di 2,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua 6 mc/hmc;
- aerazione discontinua 12 mc/hmc.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

4) - Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al **precedente Art. 55, come A1 - A2- e S1** deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

5) - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

6) - Requisiti termici e igrotermici

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici deve essere conforme alle disposizioni di cui alla legge n. 10 del 9/1/1991 e al relativo regolamento d'esecuzione.

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35, ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieno dello spessore di cm. 60.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- 1) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- 2) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- 3) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18 ° C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- 1) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- 2) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è abitualmente umido, od esposto all'invasione di acque per i movimenti dell'acqua sotterranea, si deve munire il terreno di sufficiente drenaggio, o provvedere diversamente, perché l'acqua non entri nei locali sotterranei o terreni. Quindi è fatto obbligo di adottare provvedimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e ad impedire le infiltrazioni di acqua nei locali terreni attraverso i muri di fondazione ed il pavimento dei locali stessi.

Pertanto qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo:

- 1) le residenze, gli studi professionali, le aule scolastiche, le sale di lettura, i gabinetti medici i complessi scolastici e di lavoro, a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento;
- 2) per i locali destinati a:
 - a. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - b. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - d. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia,

può essere ammesso un vespaio di pietra forte non geliva di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare rialzato di 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da idonea intercapedine. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti di tutti i locali sopraelencati che sono costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

7) - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 2) i locali non destinati alla permanenza di persone;

- 3) gli spazi di cottura;
- 4) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana". Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

8) - Requisiti acustici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Capo Settore Responsabile può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- b) pareti contigue con altri alloggi;
- c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB(A) il Capo Settore Responsabile può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri

locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB(A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.

9) - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento;
- c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- g) protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio,
- b) apparecchi di produzione esclusi;
- c) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- b) i contatori generali e divisionali.

10) - Requisiti energetici ed ecologici

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

11) - Requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni

loro parte. Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

12) - Norme valide per tutti i locali agibili e/o abitabili

Non possono costruirsi locali ad uso di abitazione, ossia di dimora permanente ed abituale diurna e notturna di persone, se non in quanto misurino in pianta mq.8,00, con tolleranza per le cucine, che non devono avere superficie inferiore a mq.5,00.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio, soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superfici inferiori a m.7,20

Tutti i locali agibili e/o abitabili devono essere progettati e realizzati secondo le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L.N. 9 gennaio '89 n.13 e successive modifiche ed integrazioni.

13) - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale

ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione. Qualunque sia il sistema di areazione esso deve garantire sufficiente ricambio d'aria.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

14) - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Deve inoltre esistere una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento deve posare su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico devono risultare, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio, devono essere dotati per ogni ambiente abitabile posto sotto il piano stradale, ad eccezione di servizi igienici, cucine e disimpegno, di finestre collegate direttamente con l'esterno pari a 1/20 della superficie utile servita e in aggiunta deve essere assicurato un ricambio d'aria attivo pari a 4 mc/h mc.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti tecnici a servizio dell'edificio.

15) - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di m 3 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della montata;
- b) sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aerazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m 7;
- d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi a condizione che:

- 1) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2,20;
- 2) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- 3) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private, per una sola vettura o per deposito di motocicli o carrozzine, possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di m. 2,20.

16) - Piani sottotetto, soffitti inclinati e soppalchi

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e possono essere utilizzati solamente come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m 2,70 e che l'isolamento delle coperture sia realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; in ogni caso le intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m 0,50, devono essere inaccessibili; nel caso di sottotetti abitabili valgono le stesse prescrizioni degli altri piani superiori al piano terra; la dichiarazione di abitabilità o agibilità è condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'ufficiale sanitario.

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 2,40, purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, da adibire a deposito o ripostiglio, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore alla dimensione prescritta per le diverse categorie di locali

Nel caso di soppalchi praticabili e abitabili, da realizzare in locali residenziali, i requisiti minimi sono i seguenti:

- superficie massima fino al 25% del locale stesso
- altezza minima netta di m 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

17) - Servizi igienici

Sono vani in cui la permanenza delle persone è limitata. Possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e la superficie finestrata apribile di questi ambienti non deve essere inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione della finestra può essere minore di mq.0,40.

L'altezza minima interna utile è fissata in m.2,40; non possono avere accesso diretto se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti.

Possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotto, che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

18) - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 1 per ogni 300 mq di superficie lorda servita con un minimo di 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

19) - Volumi tecnici

I volumi tecnici sono le sovrastrutture per locali ascensori e stenditoi, ed il maggiore volume del piano terreno ed ammezzato nei cortili e nei distacchi.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico ambientale.

E' pure ammessa, sentito il parere della Commissione Edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a stenditoi, etc., con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

20) - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità di cui al presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato condominiale di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di **10 m**, da qualsiasi finestra e a quota superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituente una soddisfacente soluzione architettonica, devono inoltre essere costruite con materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri e non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi per riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta di muratura o sopra materiali incombustibili; ogni focolare deve avere canna propria ed indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio; è ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Le canne dei camini e dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o altri materiali, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

21) - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m. 30 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello.

L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

22) - Uso di discariche e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui **all'articolo 31** e seguenti o nell'autorizzazione di cui **all'articolo 40**.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

E' vietato senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o dall'acqua corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

23) - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, oltre ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 71

Norme per le strutture e la sicurezza

1) - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni – con particolare riferimento alle norme antisismiche – nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

2) - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Capo Settore Responsabile, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

3) - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei Vigili del Fuoco.

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

ART. 72

Prescrizioni antincendio

1) - Nulla osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco e' espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente art. 32 del presente Regolamento, nel caso di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.). Per quanto non previsto si applicano le norme del D. M. Min. int. 16/05/1987 n. 246 e successive modifiche ed integrazioni.

2) - Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9 (nove), ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco.
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 240 cm ;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa vigente.

3) - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

4) - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale, possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

5) - Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Art. 73

Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie: norme riguardanti l'abbattimento delle "barriere architettoniche". (L.N del 9 gennaio 1989 n. 13)

1) - Oggetto delle norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione urbanistico-edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

- Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);
- Categoria B - le norme di questa categoria, devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente

individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

2) - Percorsi pedonali

- Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

- Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

3) - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

- Categoria A - Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un' adeguata percentuale di aree di parcheggio pari ad un minimo del 10% dei posti auto totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di m 50 dall'accesso all'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm con il piano carrabile.

- Categoria B - Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

4) - Accessi

- Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90.

5) - Piattaforma di distribuzione

- Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

6) - Scale e rampe

Scale

- Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalla piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'Art. 75 e siano precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90, prolungato in piano per cm 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

7) - Ascensori

- Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;

- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre al campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

- Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna e con il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

8) - Corridoi e passaggi, porte e pavimenti

Corridoi e passaggi

- Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

Porte

- Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

- Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Pavimenti

- Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento; scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconessioni o fessurazioni.

- Categoria B - Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

9) - Locali igienici

- Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,84 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza fra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

-Categoria B - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

10) - Apparecchi elettrici di comando e segnalazione. Impianti telefonici

Apparecchi elettrici di comando e segnalazione.

- Categoria A - In tutti gli edifici tutti gli apparecchi elettrici di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

- Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A. Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

Impianti telefonici

A) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;

- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 X1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

B) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

11) - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m;
- larghezza 1,10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

TITOLO QUINTO -

Disciplina delle attività non residenziali nel territorio

CAPITOLO I – Disciplina del commercio

Art. 74

Definizioni

In attuazione alla L.R. n.° 28 del 22/12/1999 e s.m.i., si intendono:

- *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e può essere svolta su aree pubbliche o private;
- *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- *commercio al dettaglio su aree pubbliche*, l'attività di vendita di cui alla L.R. n° 18 del 01/03/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'applicazione della predetta legge, nel territorio comunale di Cinisi, classificato come Comune con popolazione compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti vengono fissate inoltre le superfici di vendita, ovvero l'area destinata alla vendita, espresse in metri quadrati.

La *superficie di vendita di un esercizio commerciale* è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per gli *esercizi di vicinato*, ovvero gli esercizi di piccola dimensione, la superficie di vendita fissata non deve essere superiore a 150 mq.

Per le *medie strutture di vendita* la superficie di vendita fissata è compresa tra i 150 e 1000 mq.

Per le *grandi strutture di vendita* la superficie di vendita fissata è superiore ai 1000 mq.

Si definisce inoltre, *centro commerciale* un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)

Vengono assimilati ai centri commerciali ai fini delle procedure di programmazione anche le aree commerciali integrate o parchi commerciali, vale a dire aree connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di strutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.

Art. 75

Dotazione di parcheggi degli esercizi commerciali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml 2,5 x 4,8. La superficie convenzionale del singolo posto auto si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali debbono essere localizzati nello stesso complesso edilizio o nei casi di dimostrata impossibilità in altre aree poste entro i 300 metri permanentemente asservite a parcheggio, collegate con percorsi pedonali protetti e privi di barriere architettoniche.

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali alla clientela.

- Per gli esercizi di vicinato va richiesta la medesima dotazione in termini quantitativi di quelli richiesti per la residenza.
- Per le medie strutture di vendita alimentari o miste la dotazione minima è di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per le medie strutture di vendita non alimentari la dotazione minima è di mq. 0.5 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per le grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq. la dotazione minima è di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per le grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq. la dotazione minima è di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per le grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita superiore a 5.000 mq. la dotazione minima è di mq. 2.5 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per le grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a 5.000 mq. la dotazione minima è di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita.
- Per i centri commerciali la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente: se vi sono grandi e medie strutture di vendita in esso presenti la dotazione richiesta è quella di cui ai superiori punti; per la rimanente parte, per le attività paracommerciali ed altre attività la dotazione minima richiesta per la clientela è fissata in mq 1,0 per ogni mq di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito costituisce motivo di revoca della medesima autorizzazione.

Il comma 5 dell'art. 16 del D.P. 11/07/00 prevede, per alcuni casi, la possibilità di riduzione delle dotazioni di parcheggio: a) nelle zone in cui il *Progetto di valorizzazione commerciale* prevede che l'accesso agli esercizi commerciali dell'utenza avviene in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso; b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata.

In aggiunta alle dotazioni di posti auto, nelle medie strutture di vendita devono essere previste adeguate dotazione di posti per motocicli e biciclette.

Nelle aree destinate a parcheggio pertinenziali le grandi strutture di vendita devono dotarsi di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Art. 76

Criteria per il rilascio dell'autorizzazione commerciale

Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento di sede nelle zone del territorio comunale non sottoposte ai limiti di cui all'art. 5, comma 2 lettera c) della L.R. n.° 28 del 22/12/99, e l'ampliamento delle superfici di vendita fino ai limiti fissati dal precedente art. 101 del presente Regolamento Edilizio, di un esercizio di vicinato sono soggetti a comunicazione al Comune e possono essere effettuati, decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'accettazione della comunicazione di vicinato è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R. n.° 28 del 22/12/99 e al D.P. 11/07/00, al rispetto delle disposizioni in materia urbanistica, la compatibilità territoriale indicata dal *Progetto di valorizzazione commerciale* del PRG, l'osservanza dei requisiti tipologici della struttura, all'osservanza delle norme igienico - sanitarie e all'indicazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali, nei limiti imposti dalle norme in materia.

Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva, ma a semplice comunicazione, gli ampliamenti degli esercizi di vicinato esistenti, per una sola volta, fino ad una percentuale del 20% della superficie già occupata.

Medie strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera f) della L.R. n.° 28 del 22/12/99 delle medie strutture di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 5, comma 2 della predetta legge, nonché alle priorità di cui al comma 2 e al comma 3 dell'art. 11.

Il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R. n.° 28 del 22/12/99 e al D.P. 11/07/2000, al rispetto delle disposizioni in materia urbanistica, la compatibilità territoriale indicata dal *Progetto di valorizzazione commerciale* del PRG, l'osservanza dei requisiti tipologici della struttura, all'osservanza delle norme igienico - sanitarie e all'indicazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali, nei limiti imposti dalle norme in materia.

Il comune rilascia l'autorizzazione commerciale entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego.

Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva ma, a semplice comunicazione al comune, gli ampliamenti delle strutture esistenti per una sola volta, fino ad una percentuale del 20% della superficie già occupata.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia relativa alle medie strutture di vendita può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Grandi strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita delle grandi strutture di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 5 della L.R. n.° 28 del 22/12/99 e s.m.i. ed in conformità alle determinazioni adottate dalla conferenza di servizi di cui al comma 3 del succitato articolo.

Il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R. n.° 28 del 22/12/99 e al D.P. 11/07/2000, al rispetto delle disposizioni in materia urbanistica, la compatibilità territoriale indicata dal *Progetto di valorizzazione commerciale* del PRG, l'osservanza dei requisiti tipologici della struttura, all'osservanza delle norme igienico - sanitarie e all'indicazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali, nei limiti imposti dalle norme in materia.

La domanda di rilascio dell'autorizzazione viene esaminata da una conferenza di servizi indetta dal comune, salvo quanto diversamente stabilito al comma 5 dell'art. 9 della L.R. n.° 28 del 22/12/99 e s.m.i., entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta.

Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva ma, a semplice comunicazione al comune, gli ampliamenti delle strutture esistenti per una sola volta, fino ad una percentuale del 20% della superficie già occupata.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia relativa alle medie strutture di vendita può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 77

Commercio su aree pubbliche

Per commercio su aree pubbliche si intende la vendita di merci al dettaglio e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate su aree pubbliche, comprese quelle del demanio marittimo, o su aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, scoperte o coperte..

Il commercio su aree pubbliche può essere svolto:

- a) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate quotidianamente dagli stessi soggetti durante tutta la settimana. Viene definito uso quotidiano per tutta la settimana l'utilizzazione della superficie concessa per almeno cinque giorni la settimana;
- b) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate solo in uno o più giorni della settimana indicati dall'interessato;
- c) su qualsiasi area, purché in forma itinerante.

CAPITOLO II – Disciplina delle altre concessioni e autorizzazioni

Art. 78

Norme per le aree scoperte

1) - Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono;
- c) essere conformi alle prescrizioni di legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/01/89 n°13 e successive modifiche ed integrazioni e **all'articolo 54** del presente regolamento.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati, quando sono autonomi, mediante autorizzazione. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

2) - Parcheggi privati di superficie

La legge che regola il dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio è la 122/89, secondo la quale va destinato uno spazio a parcheggio nelle nuove edificazioni in misura pari ad 1/10 del volume da realizzare. Tale volume è relativo alle parti dell'immobile destinate a residenza, uffici o ad attività produttive (siano esse interrato o fuori terra), ed esclusi i cosiddetti "volumi tecnici". L'area a parcheggio può essere ubicata sia all'interno che all'esterno degli immobili o promiscuamente. La cubatura da considerare in questo caso è quella reale così come precedentemente definita.

I parcheggi privati di superficie devono essere conformi alle prescrizioni di legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/01/89 n°13 e successive modifiche ed integrazioni e **all'articolo 54** del presente regolamento.

Art. 79

Prescrizioni varie

1) - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli

spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi. In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 0,60.

2) - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare e uscire dagli stabili, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carrabile, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito pedonale o veicolare, abbattimento di alberi fiancheggiati il marciapiede, pregiudicare il transito di carrozzine per portatori di handicap. Inoltre non deve essere causa di ristagni di acque piovane. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 2 (due).

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 (dieci) metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere una pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza di 0,90 metri.

3) - Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni stradali devono, di norma, essere realizzate in conglomerato bituminoso asfaltico con l'aggiunta di additivi coloranti in modo da assicurare al manto stradale una colorazione del tutto simile a quella delle terre locali.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiole, scelto in accordo con l'Ufficio tecnico comunale in analogia con le pavimentazioni esistenti.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

All'interno delle **zone A1 ed A2** le strade pedonali, i marciapiedi e gli spazi pedonali pubblici nonché le scale e le gradonate vanno definite secondo la tradizione locale.

Gli spazi pedonali esterni alle suddette aree potranno essere pavimentati in battuto di cemento bocciardato, a riquadri, con l'aggiunta di additivi coloranti in modo da assicurare alla pavimentazione una colorazione del tutto simile a quella delle terre locali, e/o in pietra locale.

I marciapiedi, le aiuole spartitraffico, le isole pedonali, devono avere una orlatura in pietra viva.

4) - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di non meno di 4 (quattro) metri per consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità'.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Capo Settore Responsabile può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

5) - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, - Energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

6) - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri organismi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad effettuare opere provvisoriale indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a cose o persone.

Successivamente il Capo Settore Responsabile, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Dirigente dell'Urbanistica provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 80

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, e' soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della Legge 09/01/1989 n°13. Per altro non espressamente indicato si demanda alla normativa vigente.

Art. 81

Complessi turistici extralberghieri

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, nei quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, e' subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi extralberghieri avviene secondo le prescrizioni della L.R. 13 marzo 1982 n° 14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, ferma restando la necessita' dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 82

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, e' soggetta alle prescrizioni dell'art. 15 della L. R. 14/1982.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione e' comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il Capo Settore Responsabile può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 83

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Capo Settore Responsabile ed avvenire sul suolo pubblico indicato nella autorizzazione stessa ed a titolo oneroso.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di 30 (trenta) giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo.

Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, la autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

Nel centro abitato, con ordinanza del sindaco, si possono istituire aree riservate alla sosta e al parcheggio delle autocaravan.

Art. 84

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc. di struttura gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. e' soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'Urbanistica, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'A.S.L. di competenza per territorio; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plu-svalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Capo Settore Responsabile può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistica-Edilizia.

Non e' ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente

Art. 85

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.) e comunque con il rispetto delle norme della Legge 28 marzo 1991 n° 112. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2 (due).

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie di tale tipo di costruzione non deve superare mq 6 (sei) e l'altezza massima totale non può superare i m 2,50.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

L'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole o altre installazioni, può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 metri. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni di cui all'art. 18, comma 2 del Codice della Strada.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 86

Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e avviene secondo le prescrizioni della L.R. 71/1978 art. 39 come modificato dalla L.R. n. 22/1982 nonché secondo quanto fissato all'art. 7 della L.R. 24/1991 e successive modifiche. Si ha riguardo a quanto fissato all'art. 7 della L.R. 24/1991 e successive modifiche.

Art. 87

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi e sono regolati dalle leggi vigenti.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente dell'Urbanistica promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 88

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, il quale può accordarla, quando ritenga che l'occupazione stessa non contrasti con le esigenze urbanistiche, con il decoro cittadino e non sia dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente onerosa di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica, che indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Capo Settore Responsabile può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme contenute nel Regolamento.

Il richiedente in tal caso, e' tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perche' il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti e' oneroso e cioè subordinato al pagamento delle relative tasse, una tantum ed annuali, ed il Sindaco prescrive la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli o simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione e' subordinata all'assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al **terzo comma dell'articolo 128**.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione e' condizionata anche alle prescrizioni dello strumento urbanistico, generale o attuativo.

Art. 89

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Capo Settore Responsabile, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non e' richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 90

Accumuli o scarichi di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche e' soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica, sentito il parere dell'A.S.L. di competenza per territorio e con il rispetto delle leggi vigenti e delle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Art. 91

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, e' soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'Urbanistica, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo le leggi vigenti. E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, e' soggetta a concessione di cui al precedente **articolo 7**.

Art. 92

Taglio di alberi

I tagli degli alberi, devono essere autorizzati dall'amministrazione comunale e dagli organi regionali competenti, possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli delle colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione nei boschi, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 93

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

CAPITOLO III – Norme integrative per le costruzioni rurali

Art. 94

Norme igieniche per le costruzioni rurali

1) - Abitazioni

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm.70.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di m. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

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

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno m. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10 dalla pubblica via, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

2) - Stalle

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione e devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 390 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 115 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Art. 95

Impianto di riscaldamento ed acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc...).

L'Amministrazione Comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 96

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,60 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
2. l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
3. sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
5. si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza utile del locale non risulti inferiore a m 2,70.
6. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
7. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
8. ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
9. le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale non fisse e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
10. i tetti delle case di abitazioni devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale Sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
11. per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 97

Concimaie

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1/12/1930, n. 1862, modificato dalle LL 25/6/1931 n. 925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 1934 n. 1265 e in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo nonché da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione o pubblica via almeno ml. 100. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Tutti i depositi e gli ammassi di letami per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Art. 98

Collegamenti alla viabilità

Le costruzioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

TITOLO SESTO - Guida **e norme per gli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche** **degli edifici privati nell'ambito urbano**

CAPITOLO I – Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano

Art. 99

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente e assicurare il suo inserimento nel contesto urbano e territoriale.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, e' vietato sistemare a vista, tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere da sistemarsi in appositi cavedi.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Capo Settore Responsabile può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della

manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale fara' eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Capo Settore Responsabile, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Capo Settore Responsabile può provvedere d'autorità' a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Tutti gli edifici, con riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al relativo carattere tipologico e morfologico e al contesto urbano e ambientale in cui sorgono.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee con destinazioni d'uso "*residenziali*" l'edificazione o le operazioni interessanti variazioni esterne degli edifici esistenti devono avvenire rispettando le seguenti prescrizioni:

- adozione nella soluzione progettuale di volumi semplici e lineari;
- coperture degli edifici piani con muri d'attico lineari, muretto parapetto e ringhiera di semplice disegno geometrico;
- coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, rivestite con tegole a coppo di tipo nostrano o marsigliesi. Nelle zone territoriali omogenee di espansione urbana possono essere consentite soluzioni progettuali diverse. E' vietato realizzare mansarde e abbaini;
- i colori da adottare sono: per i prospetti quanto più possibile simile alla originaria coloritura delle terre naturali; gli infissi e gli elementi architettonici in ferro di colore adeguato a quello del prospetto;
- infissi esterni del tipo in legno a persiana, compatibilmente con la destinazione del vano servito;
- le recinzioni prospicienti su strade pubbliche o private devono essere costituite da un muretto, di altezza massima di cm 90, sormontato da cancellata in legno e/o ferro. Le recinzioni non debbono inoltre impedire la visibilità per la circolazione.
- sono proibite le ringhiere in alluminio anodizzato o in cemento vibro-compresso;
- insegne e pubblicità dei negozi devono avere dimensioni contenute ed essere collocate all'interno del vano architettonico delle porte di accesso. Comunque esse sono soggette a specifica autorizzazione secondo le norme del Regolamento Edilizio.

Art. 100

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Capo Settore Responsabile può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 101

Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. È comunque facoltà del Capo Settore Responsabile richiedere in ogni momento, per motivi di decoro, di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

È vietata l'installazione di ponti radio per la telefonia mobile all'interno dei centri edificati e in ogni caso la loro realizzazione deve essere subordinata alla normativa di apposita pianificazione particolareggiata.

È vietata l'installazione di antenne paraboliche su superfici o elementi aggettanti degli edifici, che non siano le coperture più alte dell'edificio.

Art. 102

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dal Capo Settore Responsabile.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie secondo quanto fissato al precedente **articolo 61**.

Art. 103

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato nei casi più importanti, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo a ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

È consentito di apporre insegne a bandiera, qualora queste non rechino disturbo alla viabilità e non nuocano al decoro dell'ambiente, di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Capo Settore Responsabile può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericoli ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti

per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono altresì vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, e' soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose d'interesse storico ed artistico, l'autorizzazione e' data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 (quindici) giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada, nonché dal Capo Settore Responsabile.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 104

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Capo Settore Responsabile può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a

particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 105

Tabelle e numeri civici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici, targhe a tabella indicanti il nome delle vie, delle piazze, ecc, nonché lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione indicatori viari e segnalazioni.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Dirigente dell'Urbanistica i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 106

Esecuzione di opere su edifici d'interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999 n° 490, o che ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito delle zone omogenee A1 ed A2, oltre che l'approvazione del Comune, e' richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti d'interesse storico o ambientale, quando ammesse dallo strumento urbanistico, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - il Capo Settore Responsabile può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o

conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della collettività.

Art. 107

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Capo Settore Responsabile, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 108

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati e' fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 109

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione - secondo le disposizioni della legge 24/03/1989 n° 122; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5 del D. M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

Gli spazi di cui sopra devono vincolarsi permanentemente alla destinazione predetta ed il relativo atto deve essere registrato e trascritto a cura dell'interessato prima del rilascio della concessione.

In generale i parcheggi dovranno essere dotati di congruo arredo di verde secondo le prescrizioni delle Norme d'Attuazione di Piano Regolatore Generale se previsti in superficie; sarà comunque preferibile la dislocazione dei parcheggi in locali cantinati fuori dalla vista diretta e, se consentito dal comando dei Vigili del Fuoco, sarà auspicabile la formazione di parcheggio del tipo a pozzo con sistemi di stivaggio elettromeccanici automatizzati.

PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO SETTIMO – Disposizioni finali e transitorie

CAPITOLO I – Norme per i progetti in itinere, le opere in corso di realizzazione, e adeguamento degli edifici esistenti

Art. 110

Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Le concessioni e autorizzazioni, non conformi alle norme del presente regolamento, già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Le domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, per tanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Entro tre anni dall'entrata in vigore dal presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 111

Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

il Capo Settore Responsabile, su conforme parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'art.41 quater della legge urbanistica e della legge 21.12.55 n.1357 cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

CAPITOLO II – Controlli e repressioni degli abusi

Art. 112

Attività di vigilanza

Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente (art. 2 L. R. 31/1985) il Capo Settore Responsabile esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Capo Settore Responsabile può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, o eventualmente da testimoni, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni dei presenti interessati.

Art. 113

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Capo Settore Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione che deve essere trasmessa all'Autorità Giudiziaria competente cessa di avere efficacia se entro sessanta giorni dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti saranno quelli previsti nel citato art. 2 della L.R. 37/1985 in relazione alle irregolarità riscontrate.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Capo Settore Responsabile ne informa l'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione. Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Art. 114

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'Ordinamento Enti Locali vigente nella Regione Siciliana.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penali stabilite dall'art. 344 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1938 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Edilizia sono punite con le penali previste dalla L. n° 47 del 28/02/1985.

Art. 115

Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi 30 (trenta) giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 (trenta) giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Art. 116

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano a carico dei soggetti di cui all'art.6 della L. n° 47 del 28/02/1985 le sanzioni penali ivi previste.

Art. 117

Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve però riguardare violazioni dei parametri edilizi che eccedano il 3% delle misure prescritte e le tolleranze fissate dalla L. R. 37/1985, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 118

Divieto di allacciamento a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici a rete di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO III – Disposizioni finali e transitorie

Art. 119

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unita' di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'A.S.L. di competenza per territorio può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unita' di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 120

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Capo Settore Responsabile, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Edilizia, e se del caso, l'Autorità' regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettanti ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 121

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione onerosa.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma e', tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque

meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

- b)** esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c)** rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
- d)** procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 122

Decadenza della Commissione Edilizia comunale

Nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione comunale può provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente **articolo 4**.

Art. 123

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'Art. 36 della Legge 17.8.1942 n. 1150, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo comunale stabilito dall'Art. 62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3.3.1934 n. 333 e successive modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei Regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.