

SOMMARIO

TITOLO I

NORME GENERALI

- Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
Pag.1
- Art. 2 – OBBLIGATORIETA' DELLA CONCESSIONE PER LA
TRASFORMAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO
Pag. 1
- Art. 3 – AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE
Pag.1
- Art. 4 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.2
- Art. 5 – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.3
- Art. 6 – OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI
Pag.4
- Art. 7 – OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO: CONFORMITA' ALLE
PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE VIGENTI
Pag.4
- Art. 8 – OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI: CONFORMITA' ALLE
PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE VIGENTI
Pag.4
- Art. 9 – DEROGHE
Pag.5
- Art. 10 – PROGETTAZIONE, DIREZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
Pag.5
- Art. 11 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI
Pag.6

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

- Art. 12 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Pag.10
- Art. 13 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Pag.11
- Art. 14 – RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Pag.12

TITOLO III

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 15 – LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.13
- Art. 16 – AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.13

- Art. 17 – RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA
MEDESIMA
Pag.14
- Art. 18 – ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.16
- Art. 19 – DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.17
- Art. 20 – PUBBLICITA' DELLE DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA CONCESSIONE
EDILIZIA
Pag.17
- Art. 21 – RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.18

TITOLO IV

DEFINIZIONE ED ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 22 – CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.19
- Art. 23 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.19
- Art. 24 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.20
- Art. 25 – SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
Pag.20
- Art. 26 – VARIANTI
Pag.21
- Art. 27 – INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO
Pag.21

TITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 28 – COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL
COSTRUTTORE
Pag.22
- Art. 29 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – INIZIO LAVORI
Pag.22
- Art. 30 – CANTIERE EDILE
Pag. 23
- Art. 31 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO
Pag.23
- Art. 32 – VISITA DI CONTROLLO
Pag.24
- Art. 33 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI
Pag.25
- Art. 34 – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA
Pag.25
- Art. 35 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER L'EDILIZIA ABUSIVA
Pag.25

TITOLO VI

CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA' (LICENZA D'USO)

- Art. 36 – OPERE SOGGETTE A CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'
Pag.27
- Art. 37 – PROCEDURA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'
Pag.27

TITOLO VII

COORDINAMENTO URBANISTICO

- Art. 38 – NORME GENERALI
Pag.29
- Art. 39 – STRADE PRIVATE
Pag.29
- Art. 40 – DISTANZE MINIME LEGALI
Pag.29
- Art. 41 – DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE E DI FRONTE DI COSTRUZIONE
Pag.30
- Art. 42 – COSTRUZIONI LUNGO VIE E STRADE
Pag.30
- Art. 43 – CORPI AGGETTANTI ENTRO LO SPAZIO DI ARRETRAMENTO DELLE
COSTRUZIONI DAI CONFINI
Pag.31
- Art. 44 – ALLINEAMENTI TORTUOSI
Pag.31
- Art. 45 – COPERTURE
Pag.31
- Art. 46 – CORTILI
Pag.31
- Art. 47 – CAVEDI O POZZI LUCE
Pag.32
- Art. 48 – PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE, MANUTENZIONE DEI PORTICI, GALLERIE ED
ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO
Pag. 33
- Art. 49 – RECINZIONI, ACCESSI CARRABILI
Pag.33
- Art. 50 – PARCHEGGI
Pag.34
- Art. 51 – PROTEZIONE DELL'AMBIENTE
Pag.34

TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art. 52 – DISPOSIZIONI GENERALI
Pag.35

- Art. 53 – SALUBRITA' DEL TERRENO
Pag.35
- Art. 54 – ISOLAMENTO CONTRO L'UMIDITA'
Pag.35
- Art. 55 – ISOLAMENTO FONICO E TERMICO
Pag.36
- Art. 56 – TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO
Pag.36
- Art. 57 – FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI
Pag.36
- Art. 58 – FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI
Pag.37
- Art. 59 – ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SCARICHI IN CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO
Pag.37
- Art. 60 – ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE
Pag.38
- Art. 61 – ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE
Pag.38
- Art. 62 – REQUISITI DEI LOCALI ABITABILITA', AGIBILITA' (LICENZA D'USO)
Pag.38
- Art. 63 – CUCINE
Pag.40
- Art. 64 – LOCALI PER SERVIZI IGIENICI
Pag.41
- Art. 65 – SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI
Pag.41
- Art. 66 – CORRIDOI E DISIMPEGNI
Pag.42
- Art. 67 – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI
Pag.42
- Art. 68 – LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI
Pag.42
- Art. 69 – RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE
Pag.43

TITOLO IX

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

- Art. 70 – NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE
Pag.44
- Art. 71 – MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI
Pag.44
- Art. 72 – ACCESSO ALLE COSTRUZIONI
Pag.44
- Art. 72 bis – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
Pag.45
- Art. 73 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI
Pag.46
- Art. 74 – DECORO DEGLI EDIFICI
Pag.46

- Art. 75 – COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE
Pag.46
- Art. 76 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO
Pag.46
- Art. 77 – ALTEZZE MASSIME E MINIME
Pag.47
- Art. 78 – ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE
Pag.48
- Art. 79 – INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI
Pag.48
- Art. 80 – SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI
Pag.48

TITOLO X

COSTRUZIONI DI DESTINAZIONE SPECIALE

- Art. 81 – EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
Pag.49
- Art. 82 – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE
Pag.49
- Art. 83 – IMPIANTI AL SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA
Pag.50
- Art. 84 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE
Pag.50
- Art. 85 – IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, MOLESTE, INSALUBRI O INQUINANTI
Pag.51

TITOLO XI

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

- Art. 86 – LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI
pag. 52
- art. 87 – IMPIANTI IN STRUTTURE LIGNEE
Pag.52
- art. 88 – IMPIANTI TERMICI
Pag.52
- art. 89 – PREVENTIVO NULLA -OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO
Pag.52
- art. 90 – PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE
Pag.52
- art. 91 – USO DI GAS IN CONTENITORE
Pag.53
- art. 92 – COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO
Pag.53

TITOLO XII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- art. 93 – ORDINAMENTO DEI DEPOSITI ALL' APERTO
Pag.54
- art. 94 – RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE
Pag.54
- art. 95 – ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI
Pag.54
- art. 96 – POTERI IN DEROGA
Pag.55
- art. 97 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
Pag.55
- art. 98 – VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO
Pag.55
- art. 99 – SANZIONI
Pag.55

Titolo I = NORME GENERALI

Art.1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Esso è integrato dalle norme previste dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

Per quanto riguarda procedure autorizzative, standards strutturali e funzionali delle opere edilizie e di trasformazione urbanistica previsti al fine delle valutazione igienico- sanitaria delle stesse si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene vigente ed a successivi aggiornamenti previsti dalla L.R. n°64/81 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.2

OBBLIGATORIETÀ DELLA CONCESSIONE PER LA TRASFORMAZIONE DELL' ASSETTO URBANISTICO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.01.1977 n°10.

Art.3

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

Chiunque intende eseguire lottizzazioni di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le prescritte modalità.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

La domanda per il rilascio di autorizzazione lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito compresi della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

1. Estratto del Piano Regolatore Generale comunale in scala 1:2000 o p.d.f. in scala 1:5000
2. estratto mappa in scala 1:2000 delle aree incluse nella lottizzazione, con dati catastali e ditte intestate, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
3. una planimetria in scala inferiore a 1:500, rilevata, di misurazione dell'area, con tutte le operazioni per il calcolo della superficie

4. una planimetria in scala inferiore a 1:500 dell'area da lottizzare ottenuta per ingrandimento delle carte aerofotogrammetriche del territorio comunale
5. una planimetria in scala inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione (aree edificabili, stradali, per marciapiedi e per parcheggi)
 - per ogni singolo lotto superficie coperta, volume progettato, accessi carrali e pedonali con indicazione di aperture ed eventuali arretramenti
 - indicazione degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
6. ove necessario per la natura del terreno sezioni del terreno stesso, rilevate, nella scala della planimetria di cui al punto 5, dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato, estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti
7. dati numerici degli elementi urbanistici ricavati dal progetto
8. schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti
9. planimetria in scala inferiore a 1:500 con l'indicazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria
10. computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
11. fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona
12. relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformità delle norme urbanistiche vigenti
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria
13. corografia in scala 1:25000
14. scheda urbanistica su modello regionale

Art.4

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono subordinate al rilascio della concessione edilizia

- a. opere di urbanizzazione o singole parti di esse;
- b. nuove costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo e di qualsiasi destinazioni d'uso;
- c. mutamento di destinazione d'uso di costruzioni o di singole parti di esse;
- d. demolizioni anche parziali di costruzioni esistenti;
- e. ricostruzioni anche parziali;
- f. restauri e risanamenti conservativi;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti e sopraelevazioni;

- i. interventi di manutenzione straordinaria;
- l. opere inerenti impianti di captazione e sollevamento di acqua da qualsiasi falda;
- m. costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di cancellate, recinzioni, opere provvisionali;
- n. scavi, reinterri, muri di sostegno, rilevati, depositi o accumuli di materiali d'opera ovvero di risulta;
- o. apertura e modifica di accessi privati sulle vie e strade pubbliche o su aree aperte al pubblico transito;
- p. realizzazione e modifiche di parchi e complessi alberati, pubblici e privati;
- q. realizzazione e modifiche di chioschi permanenti o provvisori, di impianti fissi o mobili su area pubblica o privata o demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli enti competenti ;
- r. cappelle, edicole, lapidi, monumenti funerari in genere;
- s. rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni e anche di interni per i fabbricati aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- t. realizzazione o modifiche di tettoie, pensiline, verande, balconi, di tende all'esterno degli edifici o aggettanti sullo spazio pubblico, di serramenti esterni, di vetrine;
- u. collocamento di insegne, mostre, cartelloni o affissi pubblicitari o indicatori;
- v. quant'altro esplicitamente escluso dall'articolo seguente.

Art.5

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Non sono soggette a concessione edilizia ma a semplice autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche e non sottoposte a vincoli:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria, 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;
- b. le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti ;
- c. occupazione temporanea di suolo mediante deposito di materiale o esposizioni di merci a cielo libero;
- d. la formazione di delimitazioni a protezione della proprietà fondiaria eseguite con paletti semplicemente infissi nel terreno e rete di altezza non superiore a m 1,20 dal piano di campagna, purché non risultino in fregio a strade pubbliche o private soggette al pubblico transito ;
- e. scavi e reinterri in zona rurale inerenti la normale attività agraria ;
- f. sondaggi geognostici;
- g. collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, targhe, decorazioni, addobbi esterni e distributori automatici;
- h. opere provvisionali;
- i. mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti;

Le autorizzazioni di cui sopra sono rilasciate gratuitamente

Per gli interventi sopra definiti l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dare inizio ai lavori dandone comunicazione al Sindaco.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne ai fabbricati come riportato nell'art.26 della legge 28.02.1985 n°47, per le quali, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dovrà presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Nel caso di opere interne comportanti deroga ai requisiti igienico-sanitari previsti dal regolamento locale d'igiene, ai sensi dell'art. 3.0.0. dello stesso, la comunicazione di cui al 3° comma dell'art. 26 della L.47/85 deve essere accompagnata da preventivo visto del servizio n°1 dell'A.S.L. Tale preventivo visto va acquisito sempre nel caso di opere interne relative ad unità immobiliare la cui destinazione d'uso specifica sia soggetta a speciale autorizzazione sanitaria (bar, ristoranti, ambulatori medici, ecc.)

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1.6.1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni

Art.6

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con Ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art.153 del T.U. del 1915 n°148, o ordinate dell'Autorità Giudiziaria

Art.7

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO: CONFORMITÀ

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150, l'Amministrazione Statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'Amministrazione Regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art.32 della menzionata legge urbanistica.

Art.8

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI: CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIO VIGENTI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e

sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia.

L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente

Art.9 DEROGHE

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al proseguimento di un interesse pubblico, corrispondente ai fini propri dello stato e degli altri Enti Pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi di servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni e le ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, allineamenti, stradali, di destinazioni di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente Regolamento.

Il Sindaco, d'ufficio richiederà il prescritto nulla-osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla-osta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art.10 PROGETTAZIONE, DIREZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti nei rispettivi albi professionali.

Il costruttore deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, salvo per i lavori di modesta entità e che non interessano le strutture portanti degli edifici.

I requisiti di cui ai commi precedenti per i progettisti devono essere documentati all'atto della presentazione della richiesta di concessione edilizia nel Comune e per il direttore dei lavori e per il costruttore prima di dare inizio ai lavori.

Art.11

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini degli articoli 4 e 5 del presente Regolamento Edilizio vengono date le seguenti definizioni:

a) **Manutenzione ordinaria:** è ogni intervento riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso, e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essa comprende le operazioni di:

1. tinteggiatura interna; riparazione e rifacimento di intonaci interni; riparazione e rifacimento di rivestimenti interni;
2. riparazione e rifacimento di pavimenti interni;
3. riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
4. riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
5. riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura di gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie, esclusa la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
6. riparazione e rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni esterne dei cortili e cavedi;
7. riparazione dei terrazzi e dei balconi;
8. ricorso del manto di copertura della piccola orditura del tetto;
9. riparazione e sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche degli infissi esterni, grondaie, canali di gronda, pluviali e simili;
10. pulitura, stacco, rappezzo, ancoraggio, rifacimento parziale delle fronti esterne degli edifici con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
11. apertura e chiusura vani-porta all'interno della stessa unità immobiliare;
12. costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi di muratura.

b) **Manutenzione straordinaria:** è ogni intervento riguardante le opere di rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, quelle opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alternino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e

non comportino modifiche della destinazione d'uso, e le opere di manutenzione straordinaria:

1. gli interventi che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali ed orizzontali; l'installazione di nuovi impianti tecnologici; nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;
2. lo spostamento di una apertura esterna o la creazione di una nuova, quando tali opere interessino un solo locale senza alterarne la superficie utile, oppure interessino locali per servizi igienici o tecnologici;
3. la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo della costruzione e rispondano ad esigenze funzionali;
4. la ritinteggiatura o il rifacimento totali delle fronti esterne degli edifici;

c) **Restauro e risanamento conservativo:** è ogni intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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;

- Il restauro riguarda gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici e artistici, ivi compresi gli immobili di interesse storico-artistico vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089; essa comprende:

- 1) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni o interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni ;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite ;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- 2) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne ;
 - solai e volte ;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - 5) la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia delle unità immobiliari e degli immobili stessi;
- Il risanamento conservativo riguarda gli organismi edilizi in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento di antica formazione, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, per la disposizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale comune (androni, blocchi scala, portici, ecc.), per i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte (cortili, chiostri, giardini, ecc.); esso comprende:
1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 2. la conservazione o il ripristino tipologico mediante:
 - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
 3. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale
 4. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 5. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 6. la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'organismo edilizio
 7. il rinnovamento funzionale, qualora sia indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'organismo edilizio sempre con rispetto delle qualità tipologiche e costruttive e con divieto di svuotamento dell'organismo.
- d) Ristrutturazione edilizia: è ogni intervento rivolto 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; essa comprende:
- 1) le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari con o senza mutamento di superfici utili e delle destinazioni d'uso;
 - 2) il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni;

- 3) la modifica, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi;
- 4) l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
- 5) la demolizione e ricostruzione di alcune parti.

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

e) Ristrutturazione urbanistica: è ogni intervento rivolto 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.

Titolo II = COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art.12

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) , composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o l'Assessore, espressamente delegato dal Sindaco, con funzione di Presidente
- b) il Tecnico Comunale
- c) il Responsabile del Servizio n.1 dell'ASL o funzionario Delegato

Sono membri elettivi :

- n.8 persone, di cui n.2 della minoranza, nominati dalla Giunta Comunale, scelte tra persone che abbiano una riconosciuta competenza tecnica, artistica, Amministrativa, legale, in materia edilizia ed urbanistica, di cui n.2 esperti in problemi di tutela ambientale ai sensi dell'art. 11, quarto e quinto comma della L.R. 27.05.1985 n.5, nell'ambito dei quali nominare un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 6/89, comma 3.

Il Sindaco, nell'ambito del procedimento per il rilascio di concessione Edilizia Comunale, acquisisce il parere igienico sanitario del competente ASL.

Il parere del Responsabile della competente ASL costituisce il parere obbligatorio ed autonomo previsto dall'articolo 220 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265. Da parte del Servizio n.1 dell'ASL va comunque apposto un visto sugli elaborati progettuali esaminati.

Esercita le funzioni di Segretario della C.E.C. senza diritto al voto, il Tecnico Comunale il quale provvede all'istruttoria delle pratiche secondo le modalità previste dalla legge 04.12.1993 n.493 e successive modificazioni.

Per i membri della C.E.C. esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle di cui alla circolare ministeriale n. 3968 del 05/09/1966.

I membri elettivi durano in carica quattro anni e possono essere rieletti. Il membro elettivo che cessa dall'ufficio della scadenza del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino alla compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive. Le uniche giustificazioni accettabili sono quelle dovute a causa di malattia o a causa di inderogabili impegni di lavoro. Per la giustificazione sarà sufficiente comunicare preventivamente al Segretario della Commissione anche telefonicamente l'assenza che verrà riportata sul verbale senza dover presentare giustificazione documentata.

Il Sindaco o l'Assessore delegato nelle qualità di Presidente della C.E.C., quando risulti dai verbali della CEC stessa la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Comunale, la quale procederà nella stessa seduta alla nomina del sostituto.

La decadenza viene pronunciata con atto della Giunta Comunale e viene comunicata per iscritto agli interessati. Prima dell'adozione dell'atto di decadenza da parte della Giunta Comunale, il Sindaco o l'Assessore delegato contesterà agli interessati l'assenza ingiustificata ed assegnerà agli stessi il termine perentorio di 10 gg. entro il quale i medesimi dovranno giustificare la propria assenza e presentare la relativa documentazione giustificativa. La decadenza dall'Ufficio dei membri elettivi può essere dichiarata dalla giunta comunale per dimissione volontaria degli stessi.

La Commissione Edilizia Comunale decade qualora almeno 4 membri elettivi, contestualmente, si dimettono dalla carica e comunque allo scadere del Consiglio Comunale, ma continueranno a svolgere le loro funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

Art. 13

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La C.E.C. deve esprimere parere consultivo:

- a) su ogni richiesta di concessione edilizia, di autorizzazione alla esecuzione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di rinnovo delle stesse;
- b) su tutti i progetti di impianti, attrezzature, opere pubbliche o d'interesse generale che non vengano eseguite da Amministrazioni Statali;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale al fine di salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) su tutti i progetti di piani attuativi del PRG e sulle osservazioni ed opposizioni agli stessi, nonché sulle varianti agli stessi;
- e) sulla interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento Edilizio;
- f) sul contributo da corrispondere al comune ai sensi degli articoli 3 e 10 della legge 28.01.1977 n.10.

La C.E.C., su invito del Presidente e anche su proposta dei singoli membri, si pronuncia su tutte le questioni di natura urbanistico-edilizia interessanti il territorio comunale e ha facoltà di presentare all'Amministrazione Comunale raccomandazione che ritenga utili per l'ordinata gestione del PRG.

La C.E.C. esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettoniche, sul decoro, e sulla ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

I componenti della C.E.C. possono, anche singolarmente, accedere liberamente nelle località e nei cantieri ove si eseguono le opere di costruzione di qualsiasi specie. Nessuno potrà impedirne l'accesso.

Art.14

RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La C.E.C. si riunisce nella presidenza municipale in sedute ordinaria una volta al mese in giorno fisso e in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente della stessa lo ritenga opportuno, oppure ogni volta che almeno 3 membri elettivi lo richiedano per iscritto.

La C.E.C. è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle sedute devono intervenire almeno 4 membri tra i quali il Presidente.

Il parere viene espresso a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il parere per il quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

Il parere negativo deve essere sempre motivato.

La C.E.C. ha facoltà di convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Delle sedute deve essere redatto, a cura del Segretario dettagliato verbale contenente la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato, su apposito registro che, a fine seduta, sarà firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Su ogni elaborato o documento relativo al progetto esaminato viene apposta la dicitura "ESAMINATO dalla C.E.C. nella seduta del....." completata dalla firma del Presidente e di un membro di nomina consigliere presente.

Il Segretario del C.E.C. cura l'inserimento del fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni durante l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie, sia di parenti fino al quarto grado, sia aree di affini fino al secondo grado. Debbono altresì astenersi quando sono progettisti o esecutori delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

I pareri espressi con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti dell'astensione sono illegittimi e devono essere annullati d'ufficio dal Presidente della C.E.C.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi:

il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del secondo comma dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Della eventuale astensione deve essere fatta nel verbale di riunione.

Titolo III = PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art.15

LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art.16

AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Ai fini del primo comma del precedente art.15 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d) usufruttuario, titolare del diritto d'uso (art.1022 cc) limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 11;
- e) locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- f) titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi del precedente art.11 ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- g) titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;
- h) rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopraelencati.

Art.17

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

La richiesta di concessione edilizia, redatta su apposito modulo in bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale che, accerta la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione, rilascia apposita ricevuta in cui devono essere indicati sia la data di ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta.

La documentazione da allegare alla richiesta è la seguente:

- a) atto pubblico o scrittura privata avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo che legittima alla richiesta;
- b) planimetria stralcio del Programma Pluriennale di Attuazione con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica o edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia;
- c) planimetria stralcio del Piano Particolareggiato o del piano di Lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio;
- d) planimetria catastale orientata; tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità l'individuazione delle particelle fondiarie di intervento;
- e) planimetria in scala non inferiore a 1:500 dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti; in essa debbono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, lo schema della fognatura in progetto e della rete comunale esistente, nonché l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze planimetriche della medesima dai confini, dalle strade e dalle costruzioni circostanti; vi dovranno inoltre essere indicate le eventuali opere di sistemazione del terreno quali aiuole, vialetti sia pedonali che carrali, piazzali per deposito e di sosta di automezzi, ecc.
- f) planimetria in scala non inferiore a 1:500 di misurazione dell'area interessata dall'intervento;
- g) scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:
 - numero del foglio catastale
 - numero delle particelle fondiarie
 - indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale
 - superficie fondiaria e territoriale
 - volume edificato
 - volume edificando
 - distanze dai confini e dai cigli della strada
 - distanze dalle costruzioni
 - altezza dell'edificio
 - indice di utilizzazione fondiaria
 - rapporto massimo di copertura;

per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione;

- h) disegni in scala non inferiore a 1:100 delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della

copertura; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, i rapporti aeroilluminati, la superficie netta di ogni singolo vano, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie;

- i) i disegni quotati eseguiti in scala non inferiore a 1:100 delle sezioni dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione dei profili del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'ubicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera; l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera
- l) disegni a semplice contorno in scala non inferiore a 1:100 di tutti i prospetti della costruzione progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono altresì riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e della qualità nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne;
- m) rilievo quotato realizzato in scala non inferiore a 1:100 delle costruzioni da demolire; detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per la corretta rappresentazione dell'immobile;
- n) rilievo quotato realizzato in scala non inferiore a 1:100 nelle costruzioni oggetto di interventi tendenti alla ricostruzione, al risanamento conservativo, al restauro e alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati in giallo;
- o) relazione sui criteri tecnici assunti a base della progettazione nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, che deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazione, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;
- p) copia autentica delle eventuali convenzioni fra confinanti;
- q) dichiarazione delle servitù e dei vincoli che gravano sull'area edificando o sull'immobile sottoposto ad intervento;
- r) schema di impegnativa volumetrica con l'indicazione del numero di mappa della sua classificazione urbanistica, dei parametri di zona (rapporto copertura e densità edilizia), del volume di progetto e della conseguente superficie di terreno asservita;
- s) dimostrazione di calcolo su modulo fornito dal Comune del contributo afferente alla concessione in relazione alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, di cui agli articoli 3 e 10 della legge n.10/1977;
- t) per gli insediamenti produttivi relazione tecnica per l'ottenimento del parere del Servizio di Igiene ASL, su stampati da richiedere in Comune; nel caso che l'attività lavorativa specifica sia già definita, anche in termini di impianti tecnologici e di loro disposizione logistica, in sede di richiesta di concessione edilizia, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia deve essere indirizzata al Sindaco la richiesta di nulla-osta per attività lavorativa prevista per il Regolamento Locale d'Igiene; la richiesta di nulla-osta va comunque avanzata non appena si renda possibile; il suddetto nulla-osta, a firma del

- Sindaco, deve essere acquisito comunque prima dell'inizio dell'attività lavorativa;
- u) documentazione fotografica che la Commissione Edilizia ritenga opportuno richiedere;
 - v) modello ISTAT di denuncia nuovi fabbricati compilato in ogni sua parte.

La documentazione suddetta deve essere completata da documenti previsti dal regolamento locale igiene e da eventuali altre attestazioni richieste dal Responsabile del Servizio n.1 dell'ASL per le valutazioni igienico sanitarie di competenza.

In ogni caso, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, ad ogni richiesta di concessione o di autorizzazione va allegata, con riferimento a tutti gli aspetti relativi agli impianti tecnologici non specificatamente indicati in progetto:

-una dichiarazione impegnativa del titolare con cui si assume ogni responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico edilizie previste dal Titolo III del Regolamento d'Igiene stesso.

Nel caso di richieste concernenti ambienti di lavoro di cui sia nota sob la destinazione generica esse devono altresì contenere l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio del nulla-osta all'esercizio di specifica attività lavorativa. Il richiedente la concessione può trasferire detto impegno all'effettivo utilizzatore specifico.

Art. 18

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le richieste di concessione edilizia vengono esaminate seguendo il numero progressivo di presentazioni.

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica o edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia vanno sottoposti, obbligatoriamente, all'esame ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti dei seguenti organi:

- a) Servizio di Igiene Pubblica, Ambientale e Tutela della Salute nei Luoghi di Lavoro dell'ASL (e, nei casi previsti, del Servizio di Medicina Veterinaria) per quanto di competenza;
- b) Comandante dei Vigili del Fuoco territorialmente competente, quando richiesto dalle leggi vigenti;
- c) Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, delle possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo e della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) CEC per il parere di competenze, anche in ordine al contributo da corrispondere al Comune commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazione.

Qualora sia necessario, durante l'iter d'esame, richiedere una documentazione ulteriore, l'iter resta sospeso fino alla presentazione dei documenti richiesti che dovranno pervenire entro il termine massimo di 120 gg. dalla data di comunicazione scritta al richiedente, scaduto il quale termine la richiesta presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Art19

DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art.18, prende le proprie determinazioni con atto scritto formale, motivando adeguatamente il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessionario, quando la CEC abbia espresso parere negativo.

Le determinazioni del Sindaco devono essere notificate al richiedente.

Nel provvedimento di concessione il Sindaco determina il contributo da corrispondere al Comune ai sensi articoli 3 e 10 della legge 28.1.1977 n.10, le prescrizioni di cui la concessione eventualmente è subordinata, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora il concessionario abbia diritto ad un regime esenzione totale o parziale dal contributo di cui al comma precedente, il Sindaco deve indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti l'esenzioni.

Nell'ipotesi di impegno concessionario a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione, il Sindaco, nel prendere le proprie determinazioni, ne autorizza l'esecuzione dettando le prescrizioni eventualmente necessarie riguardo ai modi e ai tempi di realizzazione nonché alla garanzia da prestare e determina il contenuto dovuto per il rilascio della concessione riducendolo dell'ammontare del costo dell'opera da realizzarsi direttamente.

Nel provvedimento concessorio e sugli elaborati di progetto, qualora non sia già riportata, viene precisata la destinazione urbanistica della zona dove sorge la costruzione residenziale oggetto di concessione.

L'atto scritto formale adottato da Sindaco contiene per esteso le eventuali prescrizioni igienico sanitarie indicate dal servizio n. 1 dell'ASL (e dal Servizio di Medicina Veterinaria, nei casi previsti), che costituiscono per tanto parte integrante dell'atto sindacale.

Art.20

PUBBLICITA' DELLE DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA CONCESSIONE EDILIZIA

Della avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco dà notizia al richiedente con avviso notificato indicante le prescrizioni cui esso è

eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto di cui agli articoli 3 e 10 della legge 28.1.1977 n.10, invitandolo a versare al Comune entro 30 gg. il contributo stesso secondo le modalità fissate da apposita deliberazione consigliare.

Della avvenuta emanazione del provvedimento di concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio per la durata di 15 gg. con la specificazione del richiedente e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso l'Ufficio Tecnico della concessione edilizia e di tutti gli atti e documenti relativi, compreso l'estratto del verbale della C.E.C., e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art.21

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia viene corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Sindaco.

Il rilascio e l'efficacia della concessione edilizia sono subordinati alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a) Presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo di cui agli articoli 3 e 10 della legge 28.1.1977 n.10, salvo ipotesi di esenzione;
- b) Presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari dell'impegnativa volumetrica delle aree di pertinenza ;
- c) Presentazione delle eventuali convenzioni o atti d'obbligo che fossero stati prescritti per il rilascio della concessione.

Dette formalità devono essere assolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data della notifica dell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento concessorio.

Titolo IV = DEFINIZIONE ED ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 22

CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvo i casi di decadenza di cui agli articoli seguenti del presente Regolamento. La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta – con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi degli articoli 15 e 16 del presente Regolamento – al Sindaco che, accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione lavori, fissati ai sensi dell'art. 19, terzo comma.

Art. 23

DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia decade:

- a) per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche
- b) per inutile decorso del termine di inizio lavori
- c) per inutile decorso del termine di ultimazione lavori
- d) per sospensione dei lavori

nel caso qui di seguito specificato:

- a) nel caso i lavori non siano stati completati entro il termine di validità della concessione edilizia, l'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza della concessione edilizia qualora in contrasto con le prescrizioni stesse.
- b) il termine di inizio dei lavori, fissato dal Sindaco nell'atto di concessione, non può essere superiore ad un anno.
La determinazione sindacale del termine di inizio dei lavori è insindacabile.
L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.
Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia.
- c) il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione; esso non può essere superiore a tre anni.

Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile salvo che sopravvengano a ritardare i lavori, durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario; in tale ipotesi il Sindaco, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine fissato nell'atto di concessione o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine per l'ultimazione lavori può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando di tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

- d) la sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni. Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco esponendo le cause della sospensione. In caso contrario, qualora questa si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade. La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza della concessione edilizia eventualmente previste da leggi speciali.

Art. 24

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco, sentita la C.E.C., può annullare la concessione edilizia quando essa risulti rilasciata in base a tipi planimetrici alterati, oppure risulti viziata di illegittimità.

Art. 25

SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco può sospendere l'efficacia della concessione edilizia quando il Direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata e quando il Direttore dei lavori e il costruttore non abbiano dato comunicazione allo stesso della accettazione dei rispettivi incarichi.

La sospensione dell'efficacia della concessione non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

Art. 26
VARIANTI

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario.

La concessione dei lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Art. 27
INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono 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.

Al fine dell'applicazione del presente articolo per mutamento della destinazione d'uso deve intendersi la variazione di utilizzo da una all'altra delle seguenti categorie d'uso: residenziale, commerciale, artigianale, industriale, agricolo.

Le domande 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. o 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 presente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente Regolamento per i diversi tipi di intervento.

Titolo V = ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 28

COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Qualunque variazione successiva delle presone del Direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata al Sindaco preventivamente.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati.

Il concessionario, il Direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia sia agli effetti civili che penali e amministrativi.

Art. 29

PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – INIZIO LAVORI

Il concessionario o il Direttore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistano.

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il Direttore dei lavori dovrà diffidare l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere l'attività di cui al primo comma entro e non oltre dieci giorni, trascorsi i quali potrà, senza altro incombente, dare inizio ai lavori.

Delle operazioni che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice copia, apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il Direttore dei lavori indica orientativamente la data di inizio dei lavori.

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il Direttore dei lavori deve dare, ai sensi e ai fini dell'art. 23 del presente Regolamento, notizia al Sindaco.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori deve. Essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione attestante:

- a) l'osservanza della legge 05.11.1971 n. 1086 relativa alle "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica";

- b) l'osservanza delle leggi relative alle "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

Art. 30 CANTIERE EDILE

Il cantiere edile deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

Il cantiere edile, inoltre, deve essere cintato e mantenuto libero dai materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. Devono inoltre essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

Il cantiere deve essere dotato di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del Direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché il numero e la data della concessione edilizia.

In ogni cantiere devono essere conservati a disposizione dell'Autorità:

- a) l'originale o una copia autenticata della concessione edilizia e degli elaborati progettuali;
- b) l'originale o una copia della denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile e relativi allegati di cui all'art. 4 della legge 05.11.1971 n. 1086.

Si richiama espressamente:

- ?? l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- ?? la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

Per quanto concerne le misure igieniche da adottarsi nei cantieri edili devono essere rispettate anche le norme dettate in proposito dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 31 OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, la individuazione planimetrica dell'area da occupare e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro trenta giorni dalla presentazione della domanda.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare per la rimessa in pristino dell'area in conto infruttifero presso la Tesoreria Comunale.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante, dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni sua pagina, dal Tecnico Comunale, incaricato della redazione, e dall'occupante, ovvero dal Direttore dei lavori.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente e concedente la proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

La cauzione viene restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status quo raggiunto con il ripristino.

Art. 32

VISITA DI CONTROLLO

Il concessionario o il Direttore dei lavori, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

?? all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;

?? alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

?? alla ultimazione dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi, il concessionario o il Direttore dei lavori è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

?? all'inizio dei lavori;

?? alla ultimazione dei lavori.

La visita da parte del Tecnico Comunale può avvenire entro dieci giorni computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni.

Il concessionario deve fornire eventuale mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte del Tecnico Comunale non esime il concessionario, il Direttore dei lavori e il costruttore dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle

norme generali di legge e di regolamento o delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 33

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Della ultimazione dei lavori, il concessionario e il Direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 23 del presente Regolamento Edilizio, immediata comunicazione al Sindaco.

Art. 34

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30.12.1923 n. 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di Polizia Giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 35

SANZIONI AMMINISTRATIVE PER L'EDILIZIA ABUSIVA

Per l'attività edilizia abusiva il Sindaco applica le sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 1977 indipendentemente dalle sanzioni penali che saranno irrogate dall'Autorità Giudiziaria.

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori eseguiti in parziale difformità della concessione edilizia e che non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Il rilascio di quest'ultima non esime il Sindaco dalle segnalazioni di cui al terzo e quarto comma dell'articolo precedente.

Titolo VI = CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITÀ (LICENZA D'USO)

Art. 36

OPERE SOGGETTE A CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Qualunque costruzione oggetto di concessione edilizia o di autorizzazione, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile o abitabile.

Per conformità alla dizione adottata dal Regolamento Locale d'Igiene i termini "certificato di abitabilità" e "certificato di agibilità" sono sintetizzati nel termine "licenza d'uso".

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, artigianale, commerciale, agricola.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, ad uffici, ad attrezzature scolastiche ed attrezzature collettive, comunque al ricevimento o alla permanenza di persone.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Per gli aspetti igienico-sanitari che regolamentano, da un punto di vista delle procedure e dei requisiti, il parere dell'U.S.S.L. sul rilascio della licenza d'uso si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene, ed in particolare agli artt. 3.1.7 e 3.1.8.

Chiunque intenda adibire o usare costruzioni o parti di esse per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o istituire un deposito di materiale, anche all'aperto, deve ottenere, oltre la licenza d'uso dell'immobile, anche il nulla-osta all'esercizio da parte del Sindaco, secondo le procedure previste specificatamente dal Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.1.9. e seguenti).

Art. 37

PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il concessionario, con domanda redatta su apposito modulo in bollo, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Il Sindaco dispone una visita di controllo.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dal Funzionario incaricato dal Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. e dall'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Della stessa deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore, al Direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Nel corso dell'ispezione, il Funzionario incaricato dal Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie; l'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale assiste il Funzionario incaricato dal Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. e verifica la corrispondenza tra il progetto oggetto di concessione e l'opera realizzata.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura dell'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale, processo verbale.

Il parere autonomo del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. viene trasmesso al Sindaco secondo le norme previste dal Regolamento Locale d'Igiene e con procedure concordate tra U.S.S.L. e Amministrazione Comunale.

Sulla base del suddetto parere il Sindaco decide in merito al rilascio della licenza d'uso, che verrà rilasciata entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, semprechè siano stati allegati alla stessa i documenti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.1.8.) e semprechè siano stati depositati nel frattempo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (quando richiesto dalle norme vigenti);
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo statico previsto dall'art. 7 della legge 15.11.1971 n. 1086 e fotocopia dello stesso;
- e) dichiarazione dell'U.T.E. che è stata presentata denuncia della o delle unità catastali costruite;
- f) dichiarazione congiunta del Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore che dichiarino la conformità del progetto e di questo alle norme, in particolare alle leggi 373/76, 13/89, 46/90;
- g) nel caso di impianti con caldaia inferiore a 30.000 Cal., dichiarazione del tecnico impiantista di conformità alle norme.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude né preclude provvedimenti ai sensi dell'art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e degli articoli 15 e 17 della legge 28.01.1977 n. 10.

Il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato quando siano stati depositati i documenti di cui al nono comma del presente articolo.

Il Sindaco, senza pregiudizio delle sanzioni penali, ordina e fa eseguire, previa diffida, lo sgombero degli edifici che venissero abitati ed utilizzati in mancanza del presente certificato e assoggetta a procedimento per violazione delle norme sanitarie chiunque dia facoltà di abitare ed utilizzare, o abiti e utilizzi, i locali costruiti o riparati prima che i medesimi abbiano conseguito il certificato di abitabilità o di agibilità.

Titolo VII =COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 38

NORME GENERALI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale viene esercitata nell'assoluto rispetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e dei suoi Piani Esecutivi (P.E.).

Il P.R.G. ed i suoi P.E. disciplinano l'utilizzazione del territorio comunale in relazione alla molteplicità degli interessi pubblici legati al suo uso precisandone l'organizzazione anche attraverso le necessarie trasformazioni dell'assetto esistente.

Per quanto concerne gli aspetti igienico-sanitari ogni attività di trasformazione urbanistica deve rispettare anche le norme dettate dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 39

STRADE PRIVATE

La concessione edilizia per la realizzazione e l'apertura di strade private è subordinata alla stipulazione, a spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

La larghezza delle strade private viene determinata caso per caso dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali, comunque non può essere inferiore a m. 6.00.

Le distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche previste dal P.R.G. dovranno essere rispettate anche dalle strade private.

Art. 40

DISTANZE MINIME LEGALI

Le distanze minime tra fronti di costruzioni, nonché le distanze dei fronti di costruzione dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali, nelle diverse zone territoriali omogenee previste dal P.R.G., sono quelle prescritte nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stesso e dei suoi Piani Esecutivi.

La distanza minima tra fronti di costruzioni o fronti di una stessa costruzione deve essere rispettata anche quando le costruzioni che si fronteggiano sono prive di vedute.

La distanza di cui al comma precedente non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche, semprechè la profondità di queste ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza.

In qualsiasi zona territoriale omogenea è sempre possibile realizzare costruzioni in aderenza a costruzioni esistenti sull'area di proprietà, oppure lungo il confine di proprietà qualora abbiano le medesime caratteristiche, oppure qualora due confinanti convenzionino la obbligatoria edificazione in confine con atto da trascrivere a loro cura e spese nei registri immobiliari.

Salva in ogni caso l'osservanza della distanza minima fra fronti di costruzioni, la distanza minima del fronte di costruzione dai confini dell'area di proprietà di pertinenza della costruzione può essere variata dai confinanti mediante specifica convenzione da trascriversi a loro cura e spese nei registri immobiliari.

La misurazione delle distanze minime legali viene effettuata a squadra e a raggio.

Art. 41

DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE E DI FRONTE DI COSTRUZIONE

Per costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, sia ancorata al terreno od anche appoggiata allo stesso con supporti di qualsiasi tipo.

Per fronte di una costruzione si deve intendere il piano verticale che contiene le porzioni di facciata più esterne, semprechè non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale, di gronde, pensiline o balconi, di cui al successivo art. 43.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

Art. 42

COSTRUZIONI LUNGO VIE E STRADE

Salvo diverse prescrizioni di P.R.G. e dei suoi P.E., per le distanze tra le costruzioni lungo le strade si fa riferimento al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ed eventuali successive modifiche.

Lungo le strade fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G. è vietato, comunque, eseguire recinzioni a distanza inferiore a m. 4.00 dall'asse della strada. Dette recinzioni dovranno essere costituite da paletti in legno o ferro infissi nel terreno o a questo fissati mediante semplici blocchetti di fondazione in calcestruzzo, e superiore rete metallica, per un'altezza massima fuori terra di m. 1.50.

Ove esistano costruzioni allineate, in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia Comunale, può imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore di quello minimo di cui al primo comma fino all'allineamento in atto.

Nel caso di arretramento di un fabbricato facente parte di costruzioni a carattere continuo, dovranno adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimanessero esposti alla pubblica vista.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante il fronte arretrato, secondo indicazioni e prescrizioni del Sindaco su parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 43
**CORPI AGGETTANTI ENTRO LO SPAZIO DI ARRETRAMENTO DELLE
COSTRUZIONI DAI CONFINI**

Le distanze minime delle costruzioni dai confini potranno essere occupate con corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde) per una profondità non superiore ad 1/3 delle distanze minime medesime.

Tali corpi aggettanti non possono essere collegati fra loro da piano a piano, poiché in tal caso la loro sporgenza acquisterebbe, agli effetti della distanza dai confini e dalle costruzioni nonché dell'indice di fabbricabilità, il valore di fronte della costruzione.

Art. 44
ALLINEAMENTI TORTUOSI

In caso di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione di costruzione ai fini di un migliore risultato architettonico e per migliorare la viabilità, il Sindaco, su parere conforme della C.E.C., può imporre la rettifica degli allineamenti tortuosi.

Art. 45
COPERTURE

Le strutture di copertura dovranno essere contenute nel massimo di pendenza del 45% misurate a partire dalla estremità della gronda e comunque da una distanza non superiore a cm. 80 dai fronti della costruzione, ove la gronda sporga più di tale misura.

Il Sindaco, su parere conforme della C.E.C., può vietare la costruzione di volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture delle costruzioni.

Art. 46
CORTILI

Le distanze fra le costruzioni o tra le parti di una stessa costruzione, soddisfatte le prescrizioni d'intervento specifiche della zona territoriale omogenea in cui ricadono, devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari.

Per cortile o spazio aperto regolamentare si intende quello di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che lo circondano.

Agli effetti di questo calcolo per le nuove costruzioni si seguiranno le seguenti norme:

- ?? l'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda eccedente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso;
- ?? dove l'edificazione deve obbligatoriamente distare almeno m. 5.00 dai confini e nel caso che le aree del confinante siano inedificate, si deve considerare una larghezza del cortile teorico maggiorata di m. 5.00 agli effetti della superficie regolamentare del medesimo;
- ?? l'altezza delle pareti deve essere misurata secondo la normativa di P.R.G.;

- ?? i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia che questi lati siano ineditati, sia che siano edificati ad altezza minore di quella massima consentita nella zona, devono essere considerati pari all'altezza massima prevista nella zona territoriale omogenea;
- ?? se vi sono costruzioni di altezza maggiore di quella prevista nella zona territoriale omogenea, si valuterà nel computo l'altezza effettiva;
- ?? l'area dei cortili può essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante come appartenente a due o più proprietari di aree finitime; in quest'ultimo caso i cortili confinanti possono, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purché ciò risulti da convenzione di reciproca servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti, a loro spese, a mezzo di atto pubblico da trascriversi nei registri immobiliari; copia dell'atto stesso, con la prova dell'avvenuta trascrizione, spetterà al Comune;
- ?? i muri divisorii di proprietà esistenti nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituiti da muri non eccedenti l'altezza di m. 1.50, vengono considerati come inesistenti;
- ?? i cortili esistenti non possono essere frazionati da nuovi muri divisorii;
- ?? per cortili di forma oblunga o comunque irregolari, il calcolo si ottiene componendoli in cortili elementari ed ognuno di essi deve corrispondere alle norme regolamentari in relazione alle pareti che su di essi prospettano;
- ?? è considerato oblungo un cortile quando il suo lato è inferiore ad un terzo del lato maggiore.

È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.

I cortili devono essere rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato come riferimento all'intera area interessata.

Art. 47 CAVEDI O POZZI LUCE

Limitatamente ai fabbricati della zona del nucleo di antica formazione (zona omogenea "A") e delle zone di ristrutturazione e di completamento (zone omogenee "B"), può essere permessa la costruzione di cavedi o pozzi di luce soltanto per dare luce ed aria a scale, gabinetti, corridoi, anticamere.

Le dimensioni e le caratteristiche dei cavedi sono normate dal Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.5.2).

Art. 48

PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE, MANUTENZIONE DEI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dal Sindaco, su conforme parere della C.E.C..

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio, fanno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del Comune.

Art. 49

RECINZIONI, ACCESSI CARRABILI

Le recinzioni aventi carattere definitivo, poste lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito, devono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, e compatibile con l'ambiente.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare, nel caso di terreno pressoché pianeggiante, l'altezza complessiva massima di m. 1.50, e la base costituita da muro pieno non deve superare l'altezza di cm. 50.

Nel caso invece di terreno avente in modo naturale quota più alta della sede stradale o del fondo vicino, potrà essere realizzata, oltre al muro di sostegno, una recinzione dell'altezza massima complessiva di m. 1.20 compresa eventuale zoccolatura in muro pieno di altezza non superiore a cm. 20.

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili o pedonali in modo tale che l'acqua piovana dei cortili e dei giardini non fuoriesca sulla strada.

Per i fabbricati di nuova costruzione i cancelli degli accessi carrabili devono essere posti, di norma, alla distanza minima di m. 4.00 dal ciglio stradale in modo che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

Nel caso invece di edifici con recinzioni esistenti, la distanza del cancello dal ciglio stradale sarà fissata di volta in volta dal Sindaco su parere della C.E.C. tenendo conto della situazione esistente.

Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati che dovranno terminare alla distanza minima di m. 4.00 dal filo esterno della recinzione e comunque non superare il filo del cancello di ingresso. Il Sindaco ha la facoltà, su conforme parere della C.E.C., di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale fisserà anche il termine per l'esecuzione. Le recinzioni possono sempre essere sostituite da siepi di pianta sempreverde aventi altezza non superiore a m. 1.20. Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di altezza fino al massimo di m. 2.00 (con esclusione delle recinzioni site lungo le strade e alla distanza inferiore a m. 5.00 dalle strade stesse), purché ne venga riconosciuta la compatibilità con l'ambiente da parte della C.E.C..

Art. 50 **PARCHEGGI**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, e negli interventi su edifici esistenti, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, chiamato parcheggio inerente alla costruzione.

Spazi per parcheggi debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle costruzioni residenziali deve essere previsto almeno un posto macchina per alloggio.

Nel caso di nuova costruzione, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente, od anche in aree adiacenti che non facciano parte del lotto, anche se separate dalla sede stradale, ma in ogni caso alla distanza massima di m. 100 dal fabbricato principale. Dette aree dovranno però essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trasciversi a cura del proprietario dell'area asservita.

Nel caso di ricostruzioni e di interventi su edifici esistenti, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, i parcheggi possono essere monetizzati su conforme parere della C.E.C..

Nelle zone residenziali di completamento, nel caso di nuove costruzioni o di ricostruzioni, dovrà essere predisposta a spese del richiedente una superficie esterna alla recinzione destinata a parcheggio ad esclusivo uso dei proprietari degli alloggi, pari a mq. 10.00 per ogni alloggio.

Art. 51 **PROTEZIONE DELL'AMBIENTE**

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere l'antico assetto del territorio, il Sindaco, su conforme parere del C.E.C., può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

TITOLO VIII = PRESCRIZIONI IGIENICO- EDILIZIE

Art. 52

DISPOSIZIONI GENERALI

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, se non quando risultino soddisfatte nel progetto edilizio tutte le condizioni atte a garantire la salubrità della nuova costruzione o di quella oggetto d'intervento, della zona limitrofa, nonché del sottosuolo, e risultino rispettate le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e dei Regolamenti di Igiene e Fognatura, e tutte le altre disposizioni nazionali e regionali legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria.

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 della legge 10.05.1976 n. 319.

Per gli scarichi in atto in zone non servite da pubblica fognatura si applicano i disposti di cui all'art. 17 della L.R. 27.05.1985 n. 62.

Oltre alle norme di cui al presente titolo devono essere rispettate quelle più specifiche in ambito di igiene edilizia e ambientale contenute nel Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 53

SALUBRITA' DEL TERRENO

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano quindi inquinanti, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Se il terreno sul quale si intende costruire è esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve procedere a conveniente e sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 54

ISOLAMENTO CONTRO L'UMIDITA'

Qualsiasi costruzione deve essere isolata dall'umidità.

I locali realizzati al piano terreno debbono avere il pavimento appoggiante su un solaio o tavellonato staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30.

I pavimenti dei locali seminterrati debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie, anche se appoggiati a vespaio.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Tutte le murature esterne di una costruzione debbono inoltre essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

I locali seminterrati, sempre che presentino i requisiti suddetti e quelli specificatamente dettati dall'art. 3.6.4. del Regolamento Locale d'Igiene, possono essere adibiti agli usi ammessi dal citato articolo del Regolamento Locale d'Igiene e a spazi accessori e di servizio per alloggi, come definiti dall'art. 3.4.3. del Regolamento Locale d'Igiene, con esclusione dell'uso "posto di cucina".

È vietato adibire locali seminterrati a locali di abitazione intesi come camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo.

Art. 55

ISOLAMENTO FONICO E TERMICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idro-sanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed il Regolamento Locale d'Igiene, con particolare riferimento agli indici di fonoisolamento in esso contenuti e alla legge 373/76.

Art. 56

TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm., pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm. dal pavimento più basso dell'edificio.

Art. 57

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per quanto concerne la specifica normativa relativa ad emissioni atmosferiche civili e industriali si fa riferimento a quanto disposto dalla L. 615/66 e decreti applicativi ed al D.P.R. 203/88.

Al D.P.R. 203/88 si fa rinvio in particolare per la precisa definizione degli Enti preposti all'emanazione di atti autorizzativi per emissioni atmosferiche industriali e per le procedure di richiesta da seguire per i titolari di attività implicanti tali emissioni.

Art. 58

FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

Non è consentita la costruzione di edifici ad uso produttivo, di produzione di beni o servizi, né può essere rilasciato il nulla-osta all'esercizio di attività lavorative quando i rispettivi progetti, riguardo gli scarichi idrici, non prevedano dichiarazione riguardo il rispetto dei limiti dei parametri considerati dalla legge 319/76 e dalla L.R. n. 62/85.

Per quanto concerne gli scarichi idrici industriali recapitanti in pubblica fognatura devono essere rispettati i limiti di cui alla tabella C della citata L. 319/76; vengono fatte salve eventuali deroghe che eventualmente siano stabilite dal Regolamento della pubblica fognatura.

L'attivazione di scarichi idrici recapitanti in corsi d'acqua superficiale deve essere autorizzata dall'Ente responsabile dei Servizi sanitari (U.S.S.L.) e allo stesso compete il controllo degli stessi.

L'attivazione di scarichi idrici recapitanti in fognatura ovvero al suolo (per le tipologie di scarichi che vi sono annessi) deve essere autorizzata dal Sindaco e ad esso fa capo, almeno fino alla costituzione di Ente gestore consortile per le fognature e la depurazione delle acque, la funzione di controllo.

Il Sindaco, per tali controlli, può avvalersi, previa accordi, del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L..

Ogni atto autorizzativo relativo a scarichi idrici deve essere preceduto da preventiva valutazione sulla congruità degli impianti depurativi progettati e realizzati e da impegno del titolare dello scarico al rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

Al fine di tale valutazione il Sindaco acquisisce prima dell'emanazione dell'atto autorizzativo il parere igienico-sanitario del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L..

Art. 59

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SCARICHI IN CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque essere subordinati alle prescrizioni di cui alla L.R. 27.05.1985 n. 62.

Art. 60
**ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI
AUTONOMI DI ACQUE USATE**

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna. Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzetti perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inintaccabili, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2.00.

Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche e non provochino inconvenienti igienici a fabbricati ed aree vicine di proprietà di terzi che propria.

Art. 61
**ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI
LOTTIZZAZIONE**

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale, i lottizzanti devono prevedere nel Piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune, ed il suo allacciamento alle condotte pubbliche principali secondo la disposizione del comma 2 dell'art. 36 della L.R. 27.05.1985 n. 62.

Art. 62
REQUISITI DEI LOCALI. ABITABILITA', AGIBILITA', (LICENZA D'USO)

Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265.

Il termine licenza d'uso è riassuntivo dei termini, attualmente in uso, abitabilità e agibilità.

La licenza d'uso è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero antigienici o inabitabili secondo i criteri previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

La licenza d'uso è rilasciata dal Sindaco per le destinazioni già previste nell'atto di concessione o autorizzazione.

La tipologia dei locali degli alloggi, in base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo ed all'utilizzo specifico previsto, anche ai fini della valutazione dei requisiti strutturali richiesti per l'ottenimento di licenza d'uso, è così distinta:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sale, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizi): bagni, posto di cottura, lavanderie, corridoi, disimpegni, dispense, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

L'altezza netta media interna dei locali adibiti ad abitazioni di cui alla precedente lett. a), non deve essere inferiore a m. 2.70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.10. Per gli spazi accessori e di servizio, così come definiti alle precedenti lett. b) e c), l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2.40, ulteriormente riducibile a m. 2.10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. Per tali locali, in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1.80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come deposito, ripostiglio, guardaroba.

L'alloggio può essere a pianta fissa o libera. L'alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al comma precedente deve possedere le caratteristiche previste per gli spazi di abitazione di cui alla precedente lett. a), ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc.. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc. 24 se destinato ad una sola persona ed almeno mc. 38 se per due persone.

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nell'atto autorizzativo della licenza d'uso, verrà stabilito per ogni alloggio, su proposta del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L., il n. massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico sanitario, applicando i suddetti indici. Un alloggio occupato da un n. di residenti superiori a quanto previsto sarà da ritenersi antigiene.

Per assicurare adeguato soleggiamento i nuovi alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30 gradi.

Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle suddette lett. a) e b) devono avere una superficie finestrata ed apribile adeguata alla destinazione specifica d'uso, le finestre devono distribuire uniformemente la luce nel locale; la superficie finestrata apribile utile deve comunque essere uguale o superiore a 1/8 del piano di calpestio dei locali stessi. In presenza di ostacoli all'aero/illuminazione e per la definizione di superficie illuminate utile si fa rinvio alle norme stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene. Negli interventi

di ristrutturazione in zona “A” (nuclei di antica formazione) può essere autorizzata una superficie aero/illuminante tramite finestre inferiore ad 1/8 della superficie del locale.

I requisiti previsti per gli spazi di abitazione, salvo diverse specificazioni regolamentarie, si applicano per negozi, studi professionali, uffici, laboratori a conduzione dei soli titolari.

I locali ad uso commerciale ed artigianale, se situati al piano terra, devono avere l'altezza minima di m. 3.00; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; su parere favorevole del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L., può essere ammessa per tali locali un'altezza inferiore (purché superiore o uguale a 2.70 m.).

Per i piani terra adibiti ad attività e ad usi collettivi, si fa anche riferimento alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Possono usufruire di aero/illuminazione diurna naturale indiretta oppure anche solo artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto a quanto previsto all'art. 3.4.22., gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Nel caso di aero/illuminazione solo artificiale gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e) ed f) del precedente comma devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Ad esso si fa pure riferimento per i requisiti della ventilazione forzata previsti per stanze da bagno e altri locali di servizio non dotati di aerazione naturale diretta.

Art. 63 **CUCINE**

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Deve pure essere prevista canna fumaria per gli apparecchi di riscaldamento a gas ivi installati (allontanamento dei prodotti di combustione). Nella cucina ovvero in altri locali dell'abitazione, ove sia prevista installazione di apparecchi a fiamma libera deve affluire aria mediante apertura sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq. per ogni 1.000 kcal/h con un minimo di 100 cmq. La canna di esalazione e la canna fumaria devono sfociare tramite comignoli di cm. 40 oltre la falda del tetto, salvo quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, alle cui norme devono adattarsi strutturalmente canne e comignoli.

La cucina deve avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per un'altezza di m. 1.80.

Ove sia previsto lo spazio di cottura, esso deve avere le caratteristiche di cui sopra, superficie minima di mq. 3.00, regolamentare aereazione/illuminazione.

Art. 64 LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.50, oppure idonea aerazione forzata in conformità a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 1.80.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile dal locale abitabile, aerato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati e conformi alle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 65 SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1.20 nel caso di nuove costruzioni, riducibili a m. 0.90 nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitabili con cantine, sottotetti, ecc., e m. 1.00 nel caso di restauri e ristrutturazioni ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni e regolamenti in materia.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di m. 1.00 per i primi due piani. I parapetti dei balconi e terrazze per i piani superiori al secondo fuori terra devono

avere un'altezza di m. 1.10; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 11 di diametro.

I parapetti devono essere realizzati in modo da non consentire l'arrampicamento.

Art. 66

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in m. 2.10, la larghezza minima è fissata in m. 1.00, salvo quanto diversamente prescritto dalla normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 67

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali adibiti ad uso non abitativo a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza di m. 2.10.

Quelli a piano terreno debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 68

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, comprendenti 6 o più appartamenti, devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere situato al piano terra o interrato non più di n. 1.50 e, sia che venga ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo (in questo caso dovrà essere opportunamente mascherato e potrà essere edificato a confine ma rispettare dalle strade le distanze minime previste per i fabbricati principali), deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

Detto locale deve comunque rispettare le prescrizioni previste dal Regolamento Locale d'Igiene tra cui:

- ?? altezza minima interna di m. 2.00 e porta metallica a tenuta di dimensioni 0.90 x 1.80 m.;
- ?? pavimento e pareti con raccordi arrotondati e di superficie liscia lavabile facilmente e impermeabile;
- ?? distanza minima dai locali di abitazione di m. 10.00 (se tecnicamente possibile);
- ?? dotazione di disposizioni idonee ad assicurare la dispersione dell'aria, se incorporato nell'edificio abitativo, con apposite canne di esalazione sfocianti oltre il tetto;
- ?? dotazione di presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, scarichi regolamentari e sifonati per l'acqua di lavaggio;
- ?? misure di difesa antimurine e antiinsetti.

L'Autorità Comunale potrà disporre che vengano previsti contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (di carta, vetri, rifiuti urbani pericolosi, ecc.).

Art. 69

RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

All'interno della delimitazione dei centri edificati tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie. La recinzione, anche se di carattere provvisorio, deve essere realizzata in modo da non deturpare l'ambiente.

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

Titolo IX = PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

Art. 70

NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

A norma della legge 02.02.1974 n. 64, coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione o di modificazione di costruzioni devono provvedere, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte ed adatte alla loro destinazione.

Art. 71

MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI

I proprietari delle costruzioni sono obbligati a mantenere in buono stato i fronti, le gronde e i canali di gronda, i fumaioli e camini, nonché i pilastri e soffitti di porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune per quanto riguarda gli intonaci, le tinteggiature dei muri, gli infissi e le vernici, sia a salvaguardia dell'igiene che della sicurezza e del decoro.

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della C.E.C., ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità. In caso di rifiuto o di inadempimento, il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

Art. 72

ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terra, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di m. 9.00.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1.00, la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su almeno un lato e formate da gradini con alzata non superiore a m. 0.18; nel caso abbiano la larghezza superiore o uguale a m. 3.00 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0.90.

Art. 72 BIS
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si applicano le disposizioni della L. n. 13 del 09.01.1989, entrata in vigore in data 11.08.1989 (modificata ed integrata dalla L. n. 62 del 27.02.1989) e dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici a:

- 1) tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione, a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata. (Per ristrutturazione edilizia si intende la categoria di opere definita dall'art. 31, lettera d della L. n. 457 del 05.08.1978);
- 2) gli spazi esterni di pertinenza degli edifici sopra menzionati;
- 3) gli edifici privati aperti al pubblico (pur già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. 384/78).

Si applicano le norme di cui al D.P.R. 27.04.1978 n. 384 a:

- 1) gli edifici pubblici, con particolare riguardo a quelli di carattere collettivo e sociale;
- 2) i servizi speciali di pubblica utilità (tramvie, metropolitane, autobus e treni) a carattere nazionale.

Si applicano le norme di cui alla L.R. 20.02.1989 n. 6 a:

- 1) trasporti a carattere regionale;
- 2) variazioni di destinazione ed uso degli immobili finalizzate ad un utilizzo di carattere collettivo.

Si applicano le norme di cui al D.M. 236/89 a:

- 1) variazioni di destinazione d'uso limitate a porzioni di edifici e finalizzate ad un utilizzo non collettivo ma che preveda l'apertura al pubblico (quali uffici, studi medici, negozi di vendita).

Le richieste di concessione ed autorizzazione edilizia, nel rispetto dell'iter procedurale previsto dagli art. 3.1.1. e seguenti del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene, dovranno essere inviate all'E.R., per il parere di competenza ai sensi dell'art. 220 del T.U.LL.SS., corredate oltre che della dichiarazione a firma del professionista abilitato, ai sensi dell'art. 1, comma IV della legge 13/89, anche dall'obbligatorio parere di conformità dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Tecnico incaricato dal Comune ai sensi dell'art. 7 del D.M. 236/89.

Analogamente per il parere di competenza ai sensi dell'art. 221 del T.U.LL.SS., le richieste dovranno essere corredate oltre che della dichiarazione della proprietà resa sotto forma di perizia giurata redatta da un Tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11, punto 11.2. del D.M. 236/89, anche dell'attestazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di accertata conformità alle norme delle opere edilizie realizzate ai sensi dell'art. 11 punto 11.1. dello stesso D.M. 236/89.

Art. 73
STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Sindaco interviene ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie.

Art. 74
DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la C.E.C., ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la C.E.C., di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 75
COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando – salvo comprovate ragioni tecniche in contrario – soluzioni unitarie e comuni all'interno del fabbricato.

Art. 76
**ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL
SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4.50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10.00;
- b) oltre i m. 4.50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.50.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiedi;
- 2) per lanterne, lampade, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto precedente. La realizzazione di insegne a bandiera è consentita solo a quota pari o superiore a m. 3.00 sul livello del marciapiedi e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiedi;
- 3) nel caso di strade prive di marciapiedi, le insegne non dovranno avere sporgenza maggiore di cm. 10 per altezza fino a m. 4.50 e di cm. 50 per altezze superiori.

L'apposizione di tende e la posa di insegne a bandiera può essere vietata quando costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità anche a terzi.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 4.50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 77

ALTEZZE MASSIME E MINIME

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico.

Art. 78

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro, resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico. I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 79

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune, mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitù, grava l'obbligo di non diminuirne o impedirne la visibilità. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da m. 2 a m. 3 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Nel caso di recinzioni di altezza inferiore a m. 2.00 la posizione del numero civico dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnati. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 80

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità. Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Titolo X = COSTRUZIONI DI DESTINAZIONE SPECIALE

Art.81

EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- 1) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m. 2.00;
- 2) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m. 2.10;
- 3) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- 4) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15.00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente Regolamento.

Per quanto concerne i Centri Socio Assistenziali vale la classificazione e la definizione dei requisiti strutturali e funzionali previsti dal Piano Regionale Soci Assistenziale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. IV/1871 del 23.12.1987. Tali strutture devono possedere comunque i requisiti previsti dal cap. IV del Regolamento Locale d'Igiene.

Le definizioni giuridiche degli esercizi di ospitalità riportate nel capitolo VII del Regolamento Locale d'Igiene (ospizi, ecc.) sono da intendersi meglio definiti dal testo del citato Piano Socio Assistenziale.

Art. 82

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 83

IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dell'esterno con finestre di superficie complessiva ritenuta idonea ai fini della sanità animale e in rapporto a numero tipo di animali alloggiati, dal Servizio di Medicina Veterinaria dell'U.S.S.L.; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso cabalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di m. 30; devono essere provviste di concimaia. Quest'ultima dovrà essere situata a distanza non minore di m. 50.00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m. 40.00 dalle strade, non minore di m. 50.00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m. 10.00 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di m. 250 dalle zone residenziali, commerciali o destinate ad attività produttive, esistenti e previste.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme previste da vigente Regolamento d'Igiene.

Art. 84

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorra una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;

- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 85

**IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, MOLESTE, INSALUBRI O
INQUINANTI**

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici, nel presente Regolamento e nel Regolamento Locale d'Igiene.

Le lavorazioni insalubri di I classe che, nel caso di nuovi insediamenti o di ampliamenti degli stessi sono vietati all'interno del perimetro edificato sono individuate dal Decreto del Ministero della Sanità del 02.03.1987 (allegato "A").

Titolo XI = PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 86

LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Compete al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il controllo sulla regolare applicazione delle norme.

Art. 87

IMPIANTI IN STRUTTURE LIGNEE

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 88

IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 89

PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

È richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme.

Art. 90

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo d'incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco.

Art. 91

USO DI GAS IN CONTENITORE

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 92

COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 89, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Titolo XII = DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 93

REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti e rottami, debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione, a norma del presente R.E.. In caso di inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zone di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Sono fatte salve le disposizioni in materia previste dalla normativa nazionale e regionale (D.P.R. 915/82, ecc.) e dal Regolamento Locale d'Igiene, che devono comunque essere rispettate.

Art. 94

RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dal Servizio n. 1 dell'U.S.S.L., il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un P.R. e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 457/1978.

Art. 95

ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI

Dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie a quelle del presente R.E. o con esso incompatibili.

Art. 96
POTERI IN DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 06.08.1967 n. 765 e dall'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 97
ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di seconda pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni in cui la concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Art. 98
VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente Regolamento Edilizio.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

Art. 99
SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 della legge 28.01.1977 n. 10, nonché quelle previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le sanzioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge n. 10 del 1977 si applicano anche nei soggetti che abbiano presentato la domanda ai sensi degli articoli 4 e 5 del presente Regolamento che prevedono il tacito accoglimento della domanda qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni, qualora le opere assentite siano in contrasto con le norme di legge, di regolamenti edilizi e di strumenti urbanistici.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.