



COMUNE DI SANTA NINFA
Provincia di TRAPANI
La presente copia composta di n° 48
fogli, e' conforme all' originale esistente
presso questo Ufficio.

L'ing. Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale
(Dott. Ing. Telesse Pizzo)
Pizzo

VISTO: IL COMMISSARIO AD ACTA
(Arch. Dott. Felice Messina)

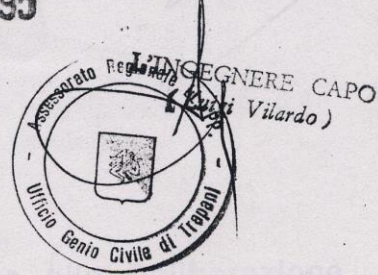


Regione Siciliana
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI TRAPANI

VISTO: ai sensi dell'art. 13 della Legge 2 Feb-
braio 1974 n. 54.

Trapani, 5 APR. 1995

Prot. N. 5632



COMUNE DI SANTA NINFA
PROVINCIA DI TRAPANI

La Commissione Comunale Edilizia visto il presen-
te progetto, nella seduta del 21 MAR. 1996
espresso parere FAVOREVOLE

Allegato alla Deliberazione
Commissariale n. 51 del 29 LUG. 1996
IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Vincenzo Barone)

COMUNE DI
SANTA NINFA

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
IL 148 del 2-07-96
IL SEGRETARIO

progettisti
ing. B. Colajanni *B. Colajanni*
arch. M. G. Di Stefano *M. G. Di Stefano*
arch. M. T. Lo Curto *M. T. Lo Curto*
arch. A. Sinacori *Antonello Sinacori*

Il sindaco

titolo
REGOLAMENTO EDILIZIO

data

CB.LC.MEDS.MTLC.AS.CB.LC.MEDS.MTLC.AS.CB

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Contenuti e limiti del regolamento edilizio
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II REGIMI AUTORIZZATIVI

- Art. 3 - Opere soggette a concessione
- Art. 4 - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo
- Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione ad autorizzazione
- Art. 7 - Opere soggette a semplice comunicazione
- Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 9 - Attribuzioni
- Art. 10 - Composizione
- Art. 11 - Funzionamento

CAPO IV RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

- Art. 12 - Richiesta di concessione e di autorizzazione
- Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione
- Art. 14 - Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità
- Art. 15 - Procedure per le presentazioni delle domande di concessione e/o autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni
- Art. 16 - Accoglimento dell'istanza di autorizzazione-Procedura di silenzio assenso
- Art. 17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione
- Art. 18 - Progetti di massima

CAPO V
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E
DELLE AUTORIZZAZIONI

- Art. 19 - Rilascio delle concessioni
- Art. 20 - Efficacia e validità della concessione -Responsabilità
- Art. 21 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni
- Art. 22 - Modalità per le autorizzazioni
- Art. 23 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni
- Art. 24 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione
- Art. 25 - Ricorso del richiedente al TAR
- Art. 26 - Deroghe

CAPO VI
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 27 - Inizio dei lavori
- Art. 28 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 29 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

TITOLO II
DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

- Art. 30 - Richiesta di lottizzazione
- Art. 31 - Contenuto dei piani di lottizzazione
- Art. 32 - Convenzioni nei piani di lottizzazione
- Art. 33 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo
- Art. 34 - Procedura per la autorizzazione della lottizzazione
- Art. 35 - Concessione di edificare nella lottizzazione
- Art. 36 - Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione

TITOLO III
DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- Art. 37 - Campionature
- Art. 38 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 39 - Aggetti e sporgenze
- Art. 40 - Arredo urbano

CAPO II
NORME IGIENICHE, SANITARIE ED EDILIZIE

- Art. 41 - Spazi interni agli edifici
- Art. 42 - Uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 43 - Smaltimento delle acque di scarico
- Art. 44 - Scale
- Art. 45 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie
- Art. 46 - Piani interrati
- Art. 47 - Piani seminterrati
- Art. 48 - Piani terreni
- Art. 48 bis - Negozi, uffici, attività artigianali e commerciali
nelle zone residenziali B e C

- Art. 49 - Piani sottotetto
- Art. 50 - Norme comuni a tutti i piani abitabili
- Art. 51 - Isolamento fonico e termico
- Art. 52 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua
- Art. 53 - Impianti di fognatura
- Art. 54 - Impianti elettrici
- Art. 55 - Rinvio a leggi particolari
- Art. 56 - Barriere architettoniche

CAPO III
PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI

- Art. 57 - Norme generali per gli edifici rurali
- Art. 58 - Edifici per il ricovero degli animali
- Art. 59 - Letamai

CAPO IV
DEFINIZIONI DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE

- Art. 60 - Manutenzione ordinaria
- Art. 61 - Manutenzione straordinaria
- Art. 62 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 63 - Restauro
- Art. 64 - Ristrutturazione urbanistica

TITOLO IV
NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

CAPO I
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art. 65 - Manutenzione delle aree
- Art. 66 - Depositi su aree scoperte

CAPO II
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 67 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art. 68 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO III
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 69 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 70 - Rinvenimenti e scoperte
- Art. 71 - Uso di acque pubbliche

CAPO IV
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

- Art. 72 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori
- Art. 73 - Ponti e scale di servizio
- Art. 74 - Scarico dei materiali - Demolizioni Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 75 - Responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 76 - Rimozione delle recinzioni

TITOLO V
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 77 - Sanzioni
- Art. 78 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 79 - Disposizioni transitorie
- Art. 80 - Norme in contrasto

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1
Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque; sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2
Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II

REGIMI AUTORIZZATIVI

Art. 3

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi art. 5, 6 e 7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito

elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) demolizione totale o parziale e successiva ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro di cui al successivo art. 79, che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
- d) opere di ristrutturazione così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lett. d) ed e);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- h) esecuzione di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali-soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di muri di sostegno;
- n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Art. 4

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le seguenti opere:

- a) edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977;
- b) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi e simili;

c) estrazione di materiali inerti dai fiumi- discariche.
Per quanto concerne la apertura e coltivazione di nuove cave si applicano invece le disposizioni contenute nell'art. 39 della L.R. 71/78.

Art. 5 **Opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dal presente Regolamento o da norme vigenti:

A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

B) I lavori e le attività di cui appresso:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art.20 della L.R. n. 71/78, e meglio specificate nei successivi articoli 77 e 78;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici di edifici esistenti;
- 3) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 4) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; l'esposizione o la vendita a ciclo libero di veicoli e mercé in genere e la realizzazione delle opere connesse;
- 5) demolizioni;
- 6) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
- 7) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- 8) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
- 9) rintocchi e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 10) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
- 11) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 12) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 13) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.
- 14) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 15) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
- 16) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 17) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale.
- 19) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 20) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio

- pubblico o privato;
- 21) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 22) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito;
 - 23) modifiche di destinazione d'uso degli immobili.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e le Norme di attuazione del PRG.

Art. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli artt. 3 e 4 o dell'autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere:

- 1) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art.20 della L.R. 71/78, lett. a);
- 2) recinzioni di fondi rustici;
- 3) strade poderali;
- 4) opere di giardinaggio;
- 5) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
- 6) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;
- 7) cisterne ed opere connesse interrate;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici o idrogeologici, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del nulla osta da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 7

Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica nei modi e con gli allegati di cui al successivo 4° comma, le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

Sono altresì da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione, le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica nei modi indicati al successivo art. 15, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà,

e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e-o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi;
- b) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile ove prescritto;
- c) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;
- d) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo.

Le opere interne non sono soggette agli oneri di cui all'art. 3 della L. 10/1977.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8 ***Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi***

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo unitario deve essere stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 9

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica:

- a) sulle varianti al presente Regolamento edilizio e alle previsioni del PRG vigente;
- b) sui piani esecutivi redatti in applicazione del PRG vigente;
- c) sui piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti la applicazione del PRG all'interno del territorio comunale;
- e) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e sulle relative varianti;
- f) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- h) sulla applicazione delle misure rivolte alla repressione delle violazioni edilizie, ove richiesto da norme legislative vigenti.

Il parere della Commissione Edilizia può riguardare, oltre agli aspetti di legittimità tecnica e giuridica, anche gli aspetti architettonici dell'opera ed il suo inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

Art. 10

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Tecnico comunale o suo sostituto;
- c) dall'Ufficiale sanitario;
- d) da un ingegnere e un architetto,
- e) da un geometra residente nel Comune,;
- f) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, la geologia, l'agronomia o il diritto urbanistico;
- g) da un geologo;
- h) da un perito industriale;
- i) da un rappresentante del comando provinciale del corpo nazionale dei vigili del fuoco .

I Commissari di cui alle lettere d), e), f), g), h) ed i) sono designati dal Sindaco.

Essi saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 11
Funzionamento della Commissione Edilizia

La commissione si riunisce di regola una volta al mese, su convocazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica.

Le sedute sono pubbliche. Gli avvisi di convocazione ai componenti della C. E. devono essere notificati agli stessi almeno tre giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di essi. L'avviso di convocazione dovrà essere affisso all'Albo pretorio, completo di ordine del giorno, almeno tre giorni prima della seduta.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari; è obbligatoria la presenza del Tecnico comunale e, di norma, dell'Ufficiale sanitario. La presenza di quest'ultimo non è obbligatoria per l'esame di progetti che abbiano già ottenuto il visto dello stesso.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti. Non sono ammesse astensioni dal voto.

Il presidente designa di volta in volta tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

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

Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre, sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del Commissario delegato dal Presidente.

I progetti sono esaminati secondo l'ordine cronologico, a meno di particolari esigenze che devono essere espressamente motivate.

CAPO IV
RICHIESTA E ISTRUTTORIA
DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art. 12
Richiesta di concessione o di autorizzazione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire le opere indicate agli articoli 3, 4. 5 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica e devono contenere:

- d) nome: cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
- e) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo albo professionale;
- f) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- g) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.); nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare eventualmente la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

Art. 13
Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in triplice copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- 2) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, rilasciato dal Comune su

richiesta dell'interessato, e stralcio dell' elaborato planivolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione)

- 3) copia del certificato catastale di data non anteriore a 6 mesi e stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
- 4) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio di m. 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti; vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
- 5) dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;
- 6) computo dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art. 3 della L. 10/1977; nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a concessione dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione.
- 7) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 8) dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L. 9.1.1989, n. 13 e nel Decreto di applicazione n. 236/1989, relativi al superamento delle barriere architettoniche.
- 9) relazione sulla rispondenza del progetto alle norme di cui alla L. 30.4.1976. n. 373 e succ. mod., ove richiesta.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- 1) Piante quotate a scala 1/100 (1/50 nelle zone A) di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;
- 2) Prospetti esterni con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;
- 3) Almeno due sezioni verticali quotate, tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche;
- 4) Relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio e degli edifici interessati;
- 5) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, recante:
 - a) gli estremi di approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto

- stesso faccia eventualmente parte;
- b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree non edificate;
 - d) le quote altimetriche di progetto dell'area in relazione a quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;
 - g) lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
- 6) piante quotate, normalmente in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, dei singoli volumi tecnici; con l'indicazione della destinazione dei singoli locali;
 - 7) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 20 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici devono essere allegate due sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e quote dei piani stradali.
 - 8) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 - 9) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
 - 10) particolari delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
 - 11) completa documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto: Per gli edifici anche parzialmente produttivi devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti; producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi;
 - 12) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero; alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari.

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

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

Nel caso che la richiesta di concessione e/o autorizzazione riguardi immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi vigenti, l'elenco degli elaborati progettuali va

integrato con quelli di rito richiesti, per le approvazioni ed i nulla osta di legge, dagli organismi preposti alla tutela (Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, Sovrintendenza ai Beni Culturali, Enti competenti per gli accessi da strade nazionali e provinciali fuori del centri urbani).

Le sopradette autorizzazioni, così come l'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi della L. 64/1974, possono, in casi particolari, essere richieste dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica prima del rilascio del parere da parte della Commissione Edilizia.

In ogni caso esse vanno esibite prima del rilascio della concessione.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il comune;

tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

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

Art. 14

Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità

Qualora la richiesta di concessione o autorizzazione riguardi la realizzazione di opere di modesta entità, nell'ambito di quelle indicate nell'art. 3, lett. 1) ed m) e nell'art. 5, lett. B, a corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione almeno in triplice copia:

- estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elementi tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunali gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

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

Art. 15

Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni

Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di

concessione e/o di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 7, corredata dai necessari documenti devono essere inoltrate al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica in uno dei seguenti modi:

- a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati- presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso è obbligato a rilasciare apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento.
- b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati- , per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e 1 avviso di ricevimento della raccomandata postale.

Quando il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.

Art. 16 **Accoglimento dell'istanza di autorizzazione** **Procedura di silenzio assenso**

L'istanza per l'autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica non si pronunci nel termine di gg. 60 dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica del loro inizio.

Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, nel termine di gg. 60 dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione, la presentazione degli elaborati grafici esplicativi. In tal caso la procedura di silenzio-assenso può innescarsi, decorsi ulteriori 60 gg. dalla presentazione degli elaborati richiesti.

La autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale sanitario.

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 17 **Istruttoria relativa alla domanda di concessione**

L'esame della domanda di concessione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione devono essere sottoposti,

obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- Ufficio tecnico comunale
- Commissione Edilizia

Art. 18
Progetti di massima

E' consentito, in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di notevole interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenerne il preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPO V
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONE E
DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 19
Rilascio delle concessioni

A seguito del parere espresso dalla Commissione edilizia, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i quindici giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.

L'eventuale rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, in difformità dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Il parere della Commissione edilizia deve comunque essere annotato nella concessione.

La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

In particolare il rilascio della concessione va subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi e per gli effetti delle norme sismiche ed eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di

assicurazione.

c) ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di Previdenza per professionisti od analoghe provvidenze, ove richieste;

La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente -vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'adempimento dell'obbligo posto dalla L. 765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso un' atto di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art. 31 della L.R. 21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto ovvero, previa diffida, richiedere all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente la nomina di un commissario ad acta, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.

L'atto di concessione, nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Ove ne ricorra il caso, deve essere prodotto un atto di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

Art. 20

Efficacia e validità della concessione – Responsabilità

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

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

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

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

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 21

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di notifica non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa. Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario. La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione. Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.

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

La concessione deve essere revocata quando risulti che:

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

Art. 22 **Modalità per le autorizzazioni**

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

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

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

Art. 23 **Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni**

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

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

autorizzazione.

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

Art. 24
***Varianti al progetto approvato oggetto di
concessione o autorizzazione***

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario. Con la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario; in assenza di una determinazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

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

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.

Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Art. 25
Ricorso del richiedente ai TAR

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge.

Art. 26
Deroghe

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione

edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integrazioni. Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici stabilite dal PRG.

Nel caso in cui le deroghe riguardino opere pubbliche di competenza comunale e si riferiscano a norme del PRG, si applicano le disposizioni contenute nella L. 1/1978, art. 1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

CAPOVI

Art. 27 **Inizio dei lavori**

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella L. 64/1974 e nella L. 1086/1971 e relativi decreti di attuazione.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti a ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo art. 83.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della

concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi i 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 28 **Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, il quale, sentito il tecnico comunale,disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai

cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 29
Ultimazione dei lavori
Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune, e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, prevista dal R.D. 1265/1934, art. 221 e succ. mod.

Alla domanda deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato ed alle eventuali varianti, nonché alle eventuali prescrizioni indicate nell'atto di concessione. Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione, del grado di umidità, o, quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Il rilascio del certificato di utilizzazione è subordinato alla presentazione, da parte del concessionario, all'Ufficio tecnico comunale, dei seguenti documenti:

- a) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zona sismica, rilasciato dal Genio Civile;
- b) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
- c) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti dalla legge;
- d) dichiarazioni inerenti l'applicazione della L. 373/1976 e succ. mod. sull'isolamento termico, ove prescritto;
- e) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. 10/1977;
- f) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali.

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 30

Richiesta di lottizzazione

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio; nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica.

Alla domanda; sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto; in cinque copie.

I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente R. E. ed al PRG, con delibera consiliare entro novanta giorni dalla loro presentazione. Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento della eventuale autorizzazione di cui al 3° comma dell'art. 14 della L.R. 71/1978, nonché del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile.

I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1457/1939, e del Genio Civile vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione consiliare.

Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si intende acquisito favorevolmente; trascorsi infruttuosamente due mesi dalla richiesta.

Nel caso di P. di L. che interessino zone di interesse ambientale (zone A del PRG e zone di particolare interesse storico o naturalistico) ovvero aree interessate da varianti al P.R.G. adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2°c. della L.R. 71/1978, che deve essere rilasciato entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 31

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal P. di L.;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500; della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quanto altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
 - 1) la suddivisione delle aree in lotti edificabili;
 - 2) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di

- parcheggio;
- 3) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 - 4) gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
 - 5) il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 - 6) i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.
- d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.
 - e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
 - f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
 - g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, L. 64/1974. relativo al PRG;
 - h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione; nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
 - l) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici sommari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
 - m) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;
 - n) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano.
 - o) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;
 - p) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nel successivo art. 32.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno dell'area da lottizzare vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, precisamente mq. 1,70 per ogni abitante da insediare, per spazi di sosta e parcheggio, mq. 3,00 per abitante, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali. Queste ultime debbono avere una sezione trasversale di larghezza non inferiore a m. 6,50.

Nel caso di lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, devono essere previsti servizi collettivi ed

impianti nella misura di almeno 12 mq. per abitante da insediare.

Art. 32 **Convenzioni nei piani di lottizzazione**

Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:

- a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune; l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;
- b) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessario alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti dall'art. 14 della L.R. 71/1978
- c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P. di L. C.;
- d) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma c); il valore da scomputare sarà determinato dall'ufficio tecnico;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione e completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla notifica di cui all'ultimo comma del successivo art. 34. In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il comune può concedere per comprovati motivi e sempre che nella convenzione siano stati fissati termini inferiori a dieci anni per la cessione delle opere, la validità del P. di L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi.

Art. 33 **Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo**

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 32 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.

Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 34 ***Procedura per la autorizzazione della lottizzazione***

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentiti i pareri dell' Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, qualora la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e quello della competente Soprintendenza se dovuto, entro novanta giorni dalla presentazione, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art. 12 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi. Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, quindi, rilascia l' autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 35 ***Concessione di edificare nella lottizzazione***

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art. 6 della L. 10/1977.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi

redatti secondo le direttive comunali e previa concessione gratuita rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica.

Durante la realizzazione di tali opere il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica può disporre visite di controllo al fine di accertare la buona esecuzione e la

conformità al progetto approvato. Le opere realizzate vanno collaudate dall'Ufficio Tecnico.

Art. 36
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere secondo quanto stabilito dagli artt. 10 ed 11 della L.R. 71/1978.

TITOLO III **DISCIPLINA EDILIZIA**

CAPO I **Aspetto dei fabbricali ed arredo urbano**

Art. 37 **Campionature**

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di opere che riguardano aree di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della risposta di tali

elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 38 **Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nel caso di fronti cieche sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.

I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture; con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, la Commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nella parete con

preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentita la Commissione edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 39 **Aggetti e sporgenze**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG - ad eccezione delle zone A nelle quali si applicano le norme di cui al successivo Capo III - sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 6.00 o a m. 5.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un ottavo della larghezza della strada o del distacco, e in ogni caso non più di m. 1.20

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi; sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, e non possono avere sporgenza superiore a m. 0,80.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a m. 1.50. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza; aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.

Negli edifici ricadenti all'interno del centro urbano la lunghezza dei balconi in aggetto non può in nessun caso essere superiore a m. 4,00.

Art. 40 **Arredo urbano**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica.

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20, dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di

carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni -vigenti, della Soprintendenza ai BB.CC..

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

Norme igieniche, sanitarie ed edilizie

Art. 41 **Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.00.
- b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che b circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 9.00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 42 **Uso dei distacchi tra fabbricati**

I distacchi tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente

protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 43
Smaltimento delle acque di scarico

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 44
Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare; salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Ogni scala non può servire una superficie lorda di piano superiore a mq. 500 nel caso di abitazioni, e superiore a mq. 350 nel caso di edifici ad uso promiscuo o a destinazione speciale (uffici, alberghi. ...).

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.

E' comunque esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato; ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.

In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L. 13/89 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 45
Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 29 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti artigianali od industriali, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento

completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in

pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 46 ***Piani interrati***

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

Art. 47 ***Piani seminterrati***

I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di m. 1.10, e se l'altezza utile netta interna è almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno e di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

E' in ogni caso escluso l'uso abitativo dei piani seminterrati.

Art. 48 ***Piani terreni***

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3.50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.40.

Art. 48 bis
Negozi, uffici, attività artigianali e commerciali
nelle zone residenziali B e C

Nelle zone residenziali B e C, i locali destinati a uffici, negozi, attività commerciali ed artigianali non nocive, non moleste e non rumorose devono avere i seguenti requisiti:

- Altezza libera (da pavimento a soffitto) non inferiore a m. 2.70;*
- Superficie finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie utile. In caso di impossibilità tecnica ad ottemperare alla superficie finestrata apribile, in relazione alle dimensioni dei locali, all'affollamento previsto, al tipo di attività produttiva da insediare, alle caratteristiche igienico-sanitarie prevedibili per il microclima interno, occorre dotare i locali di impianto di ventilazione artificiale o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 e di impianto di illuminazione artificiale che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380;*
- Adeguati servizi igienici.*

Art. 49
Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno m. 2.40 e l'altezza minima è superiore a m. 1.50 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 50
Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile . Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3.00; l'aumento di tale rapporto ad 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3.00 a m. 2.70.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6.00 e superficie inferiore a mq. 7.20.

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq. 5.00, e i vani abitabili non inferiore a mq. 9.00.

Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purché aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno mc. 25, e purché l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente.

Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a mq. 9 se ad un letto, a mq. 14 se a due letti.

I locali accessori quali servizi igienici, magazzini e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a m. 2.40.

Tutti i locali di abitazione e quelli destinati ad uffici devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi- adeguati alla destinazione d'uso.

I ripostigli, i disimpegni, i vani scala colleganti solo due piani, il secondo servizio di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.

L'installazione del secondo servizio in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 100 mc. e che il soppalco non copra più del 40% del locale.

Art. 51

Isolamento fonico e termico

I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 373/1976 e succ. mod. e integrazioni nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.

Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, al fine di contenere le trasmissioni sonore, secondo le norme vigenti in materia di protezione acustica.

In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di rilascio del certificato di utilizzazione l'Ufficiale sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Art. 52

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto

comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico sanitarie vigenti.

Art. 53 ***Impianti di fognatura***

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o in mancanza di questa, in fosse settiche scaricatesi, di dimensione proporzionata all'edificio secondo le norme vigenti.

L'Ufficio Tecnico comunale, di concerto con l'Ufficiale sanitario, verifica la corrispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della Regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o di agibilità. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte sino alla copertura.

Art. 54 ***Impianti elettrici***

Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti.

Art. 55 ***Rinvio a leggi particolari***

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi specifiche. Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.

Art. 56
Barriere architettoniche

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) è necessario che in tutte le progettazioni relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.

Negli edifici speciali, in quelli pubblici o nei quali comunque si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale nonché nei pubblici esercizi, uffici, ritrovi, pubblici spettacoli, ecc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.M. 14/6/1989 n. 236, e alla legge 9/1/1989 n.13 e succ. mod.

CAPO III
Prescrizioni speciali per gli edifici rurali.

Art. 57
Norme generali per gli edifici rurali.

Sono considerati fabbricati rurali quelli che :

- servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/1975 e succ. mod. ed integr. e del personale che lo coadiuva;
- sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile;
- sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche. In modo da evitare qualsiasi ristagno.

Art. 58
Edifici per il ricovero degli animali.

Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dell'abitato anche se preesistenti.

I nuovi edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La distanza minima dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate di qualsiasi abitazione è fissata in m. 20.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1.80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; o in alternativa; si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni stabilite dalle norme vigenti.

Art. 59 Letamai.

Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dell'abitato, essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 50 (cinquanta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono. I letamai e gli appositi pozzetti per i liquidi debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione comunale ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

CAPO IV DEFINIZIONI DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Art. 60 Manutenzione Ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessario ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

- 1) 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
- 3) 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino ricostruzione di nuovi locali;
- 6) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

Art. 61 **Manutenzione straordinaria**

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

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali ,caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) i lavori volti alla realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari; quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada;
- 3) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione; precisamente:
 - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;
 - il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - la realizzazione di vespai e scannafossi;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 62 **Risanamento conservativo**

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità attraverso una serie sistematica di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

A tal fine gli interventi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
- gli interventi che apportano modifiche sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
- il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiosstrine, corti, cortili); in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il

- miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.
- Non sono invece consentiti i seguenti interventi:
 - modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
 - demolizione di volle reali e di archi:
 - escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30 rispetto alla configurazione preesistente;
 - la trasformazione delle coperture a tetto in terrazze per una superficie superiore al 30% di quella complessiva;
 - inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali (solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.
 - Costituisce risanamento conservativo l'aggregazione funzionale di due unità edilizie, purché venga effettuata nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate delle singole unità edilizie.

Art. 63 **Restauro**

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non sono precisabili norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Sono comunque ammessi interventi di consolidamento delle strutture e di conservazione di ogni elemento che ne costituisca parte organica, senza tuttavia cancellare il passaggio del manufatto nel tempo, ma con l'eliminazione delle superfetazioni non significative ed il ripristino delle parti alterate.

Purché non alterino le caratteristiche dell'edificio, sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento funzionale a nuove destinazioni d'uso.

Art. 64 **Ristrutturazione edilizia**

Rientrano in questa categoria gli interventi quali il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

I modi di intervento della ristrutturazione devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione di parti deteriorate delle- strutture orizzontali avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali;
- 2) sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi e accorpamenti di più unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'aerazione trasversale degli alloggi. Gli accorpamenti possono riguardare un numero di unità edilizie non superiore a

tre. Sono ammesse deroghe solo nel caso che le unità edilizie da accorpare abbiano un fronte su strada pari ad una campata di solaio e comunque inferiore a m. 6.00; in questo caso possono accorparsi sino a cinque unità edilizie;

- 3) sono obbligate le quote interpiano dei solai a meno di limitati aggiustamenti, contenuti in cm. 60, necessari per realizzare le connessioni orizzontali;
- 4) sono generalmente consentiti limitati interventi sui fronti su strada, in relazione con le trasformazioni delle partiture interne e compatibilmente con il valore architettonico ed ambientale dello spazio pubblico sul quale prospettano; possono pertanto subire limitati aggiustamenti la posizione e la dimensione dei vani di porta e finestra, purché non ne risultino alterate le caratteristiche formali ed iconologiche della facciata;
- 5) possono realizzarsi nuovi aggetti su strada nel rispetto delle caratteristiche stabilite negli artt. 39 e 65;
- 6) non sono ammesse modificazioni nell'altezza della linea di gronda o della linea superiore del muro di attico o del paramento di coronamento rispetto al piano della strada o degli spazi pubblici su cui si elevano i muri perimetrali;
- 7) sono ammesse terrazze in copertura, purché la loro estensione non superi il 30% della superficie coperta totale della unità edilizia e sia comunque inferiore a 50 mq;
- 8) è consentito il frazionamento di una singola unità immobiliare in più unità nel rispetto della volumetria esistente.

TITOLO IV NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

CAPO I *Norme relative alle aree scoperte*

Art. 65 *Manutenzione delle aree*

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

Art. 66 *Depositi su aree scoperte*

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto, previa autorizzazione, nelle zone diverse da quelle residenziali esistenti e previste dal PRG., e sempre che non contrastino con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. Nelle zone agricole sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e sempre che non comportino effetti di degrado paesistico e ambientale. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO II Norme di buona costruzione

Art. 67 *Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni*

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

Art. 68
Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata- anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO III
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 69
Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, sentita la Commissione edilizia, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel Capo II del Titolo I del presente R. E., potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi: cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.

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

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

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 70 **Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alla autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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

Art. 71 **Uso di acque pubbliche**

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente

da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO IV **Garanzia della pubblica incolumità**

Art. 72 **Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente.

- l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
 - 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.
 - 6) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a m. 2.50 e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o

adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 73 **Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 74
Scarico dei materiali - Demolizioni -
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 75
Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente. Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza, redatto da un tecnico abilitato.

Art. 76
Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 77 **Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvedere nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante; restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 78 **Adeguamento ai regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Responsabile dell'Area Tecnico - Urbanistica, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali; adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie; tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile. in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 79 **Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del

presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso adottate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 80
Norme in contrasto

Dal momento della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento si intendono recepite automaticamente e modificano le norme eventualmente contrastanti.