



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con deliberazione C.C. n° ____ in data

Approvato con deliberazione C.C. n° ____ in data

Il Sindaco : *Dott. Alfredo Signorelli*

Il Segretario : *Dott.ssa Maria Luisa Pizzocchero*

Il Tecnico : *Ing. Valerio Ferraris*

Capitolo 1°

Norme Preliminari

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, le destinazioni d'uso degli edifici, i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, in osservanza alla vigente normativa Statale e Regionale.

Art. 2

Rapporto tra Regolamento Edilizio e N.T.A. del P.R.G.

Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A.(norme tecniche di attuazione) del P.R.G. In conformità a quanto previsto dalla legge regionale 23 giugno 1997, n.23, il Regolamento Edilizio non può disciplinare materie tipicamente riservati alle N.T.A. del P.R.G., non potendosi il Regolamento Edilizio configurare quale strumento pianificatorio.

Art. 3

Adeguamento del regolamento edilizio a sopravvenute disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti gli argomenti considerati dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico dello stesso senza che ciò ne costituisca variante.

Concessione - Autorizzazione - Denuncia Inizio Attività

Art. 4

Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia inizio attività (D.i.a.)

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve richiedere al Sindaco apposita concessione o autorizzazione edilizia e comunicare l'inizio dei lavori stessi, nei modi e nelle forme di cui alla vigente normativa, con riferimento ad ogni singola iniziativa, ovvero inoltrare la denuncia di inizio attività (D.i.a.), nei modi e nelle forme di cui alla Legge n°662/1996-art.2 comma 60, L.R. n°22/1999-art.4 comma 3, Legge n°443/2001.

Art. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di seguito elencati purchè non riferiti ad immobili soggetti a vincoli di carattere storico-artistico-architettonico o paesaggistico:

- manutenzione straordinaria (art.48-L. 457/1978)
- restauro e risanamento conservativo (art.7-comma 1- L. 94/1982)
- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7-comma 2- L.94/1982)
- parcheggi pertinenziali (art.9-comma 1 L.122/1989, art.17-comma 90- L.127/1997)
- opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche (art.7-comma 2- L. 13/1989) di edifici esistenti
- recinzioni ed aperture di nuovi accessi carrai o pedonali
- occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto (art.7-comma 2- L. 94/1982)
- opere di demolizione,rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere
- opere di adeguamento degli scarichi di stabilimenti produttivi
- opere ed interventi di carattere edilizio ed urbanistico relative allo smaltimento di fanghi e liquami (art.2 – L. 62/1982).

L'autorizzazione edilizia viene rilasciata a titolo gratuito.

Art. 6

Denuncia di inizio attività (D.i.a.)

Possono essere subordinati alla denuncia di inizio attività (art.2 L. 537/93), ed alle condizioni di cui al successivo secondo comma, i seguenti interventi:

- 1) le opere di cui al precedente art. 5;
- 2) le opere su aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 3) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A-centro storico(D.M. 02/04/1968), non modifichino la destinazione d'uso;
- 4) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- 5) demolizione,ristrutturazione,ampliamento e nuova costruzione di fabbricati.

La denuncia di inizio attività è applicabile nei seguenti casi:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonchè di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con

strumenti adottati.

Qualora non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente non si può applicare la denuncia di inizio attività, ma occorre richiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni delle lettere a) e b) del comma che precede devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della denuncia di inizio di attività.

La documentazione minima(in triplice copia)da allegare alla domanda è la seguente:

- dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici vigenti e adottati ed alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- elaborati grafici scala adeguata con documentato lo stato di fatto e di progetto;
- tavola di azionamento di PRG in dimensioni sufficienti all'inquadramento della zona urbanistica;
- estratto di mappa catastale aggiornato;
- particolari costruttivi in scala adeguata;
- calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in caso di onerosità dell'intervento.

E' facoltativo richiedere documentazione fotografica in formato adeguato.

Art. 7

Autorizzazione paesaggistica

Il procedimento di rilascio o diniego di autorizzazione paesaggistica si avvia con una specifica istanza da parte dei soggetti aventi titolo, così come individuati dall'art.7, della legge 1497/1939 (ossia proprietario, possessore o detentore dell'immobile vincolato da trasformare).

All'istanza andrà allegata la documentazione prevista dall'allegato A di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1997, n.6/30194.

L'istruttoria tecnica condotta dall'Ufficio Tecnico comunale, comporta :

- * la verifica del titolo del soggetto che presenta l'istanza e della completezza della documentazione;
- * individuazione del tipo di vincolo in cui ricade l'intervento;
- * convocazione della Commissione Edilizia integrata da almeno un esperto ambientale mettendo a disposizione della stessa tutta la documentazione pervenuta.

L'istruttoria tecnica verrà redatta secondo lo schema di cui all'allegato C della Deliberazione di G.R. del 25 luglio 1997 n.6/30194.

Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia, viene assunto da parte del Responsabile del servizio, il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego) secondo il modello di cui all'allegato D della deliberazione di G.R. del 25.07.1997, n.6/30194.

Il termine per il rilascio del provvedimento autorizzatorio o di diniego è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine, può essere sospeso esclusivamente per integrare la documentazione, o per accertare anche mediante autocertificazione l'esistenza del titolo. Se sospeso, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione delle integrazioni.

In base all'art.3, della legge 241/90 il provvedimento di autorizzazione o di diniego ed deve essere sempre adeguatamente motivato, anche solo richiamando per esteso il parere della Commissione Edilizia.

Sempre a norma della legge 241/90 il provvedimento va comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per almeno 15 giorni all'albo pretorio del Comune.

Art. 8

Interventi non soggetti ad autorizzazione nè a denuncia di inizio attività

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici.
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco o funzionario emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano

eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 9

Onerosità della concessione

Il rilascio della concessione comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 10

Interventi soggetti a concessione

Rientrano nel regime concessorio tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio come qui di seguito elencate:

- 1) opere di nuova costruzione;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia;
- 3) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 4) cambio di destinazione d'uso con opere edili;
- 5) ampliamenti e sopraelevazioni;
- 6) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 7) opere di demolizione preordinate a ricostruzione o a nuova edificazione;
- 8) interventi su immobili di nuova costruzione non ultimati nei termini stabiliti;

Fanno eccezione al regime della concessione :

- a) le opere eseguite direttamente dallo Stato anche su beni non demaniali;
- b) le opere pubbliche dei Comuni, per le quali la deliberazione, con cui il progetto viene approvato ha i medesimi effetti della concessione edilizia ai sensi dell'art.2, comma 60, legge 23.12.1996 n.662.

Art. 11

Soggetti aventi diritto alla concessione o autorizzazione

Legittimati a richiedere la concessione , autorizzazione o D.i.a. sono tutti coloro che in base a norme sostanziali hanno diritto di eseguire determinate opere, nei limiti consentiti dal titolo. In ogni caso devono ritenersi legittimati:

-il proprietario del suolo; -il titolare del diritto di superficie; -il concessionario di beni demaniali; -l'usufruttuario (per interventi di restauro); -l'enfiteuta per la costruzione di fabbricati rurali; -il titolare del diritto reale di abitazione; -l'assegnatario a riscatto di alloggio economico o popolare; -i titolari di altri diritti reali; -l'affittuario coltivatore diretto che a norma degli artt.14 e 16 della legge 11.02.1971, n.11 può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione; -il conduttore di fondi urbani per le riparazioni urgenti dell'immobile locato, ex art.1577, 2° comma, codice civile; -i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere.

Art. 12

Interventi di pianificazione preventiva di iniziativa privata. Domanda di autorizzazione

La domanda volta ad ottenere il nulla-osta alla pianificazione preventiva, deve essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito del perimetro del territorio soggetto a pianificazione, salvo quanto diversamente previsto dalle n.t.a. del P.R.G..

La domanda di autorizzazione per i piani preventivi deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati prescritti ai sensi dell'art.7, comma 2, legge regionale 23 giugno 1997, n.23, così come esplicitati dalla Deliberazione Giunta Regionale del 25 luglio 1997, n.6/30267.

E' facoltà del Comune richiedere documentazione integrativa.

Capitolo 2°

Modalità di richiesta della concessione, autorizzazione, D. i. a.

Art. 13

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia

La domanda di concessione o autorizzazione edilizia, redatta su appositi moduli ed indirizzata al Sindaco, deve essere corredata degli elaborati richiesti all'art. 14 del presente Regolamento. Gli atti debbono essere firmati dal richiedente, dal progettista e dal direttore dei lavori. La domanda deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e dei tecnici incaricati ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile.

Art. 14

Documentazione da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia

E' fatto obbligo allegare alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia una documentazione dalla quale risulti il titolo di proprietà od avente titolo del richiedente.

La documentazione minima, in triplice copia, da allegarsi alla domanda è la seguente:

- A) estratto di mappa in scala adeguata, estesa per un raggio di almeno 100 metri dai confini di proprietà;
- B) planimetria generale dello stato di fatto in scala adeguata ed estesa all'intero piano attuativo (ove previsto) o per un raggio significativo con indicate le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati, i corsi d'acqua o canali di irrigazione esistenti, la piantumazione dello stato di fatto, lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità esistente;
- C) estratto della tavola di azionamento del P.R.G.;
- D) planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo planivolumetrico e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del P.R.G., ed eventuali aree vincolate;
- E) piante in scala opportuna relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i rapporti aerodinamici, gli ingombri degli apparecchi sanitari, la dislocazione dei pluviali e degli scarichi e recapiti finali, le aree coperte e scoperte, la loro utilizzazione, le aree destinate a parcheggio;
- F) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala;
- G) prospetti su tutti i lati in scala tale da riuscire a definire il risultato estetico;
- H) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- I) modello ISTAT;
- L) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (ove richiesto);
- M) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- N) richiesta di autorizzazione per lo scarico delle acque di rifiuto ai sensi della legge 319/76 e legge regionale 62/85 (ove prevista);
- O) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento Locale di Igiene Tipo, con la compilazione di apposita modulistica;
- P) schema di fognatura e approvvigionamento idrico, acquisendo parere dell'azienda titolare dei servizi pubblici.

Nel caso di unità produttive dovranno essere fornite indicazioni in ordine al ciclo di lavorazione, ai materiali impiegati e prodotti, alle caratteristiche degli impianti di produzione e dei servizi, nonché della qualità e quantità delle emissioni, scarti e reflui e relativi sistemi di smaltimento, con riferimento alle norme vigenti in materia.

In relazione al tipo di processo di lavorazione, dovranno inoltre essere dichiarati i livelli di rumore, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenute nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, oltre ai documenti ed elaborati di cui ai punti precedenti, dovranno essere indicati dettagliatamente i materiali di natura funzionale ed estetica che compongono la costruzione nonché le opere che si intendono demolire e costruire distinguendoli con i colori convenzionali (giallo=demolizione; rosso=nuova costruzione; tratteggio giallo-rosso=demolizione e fedele ricostruzione)

E' facoltativa la richiesta di documentazione fotografica in formato adeguato.

Tale facoltà diviene obbligo nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089.

Lo stesso obbligo si estende anche agli edifici adiacenti a quelli vincolati.

Art. 15

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività(D.i.a.) - Procedure

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale: in caso di dichiarazioni non veritiere egli è pertanto responsabile sia sotto il profilo penale sia sotto quello disciplinare.

Spetta al Responsabile del servizio, nel termine dei 20 giorni successivi dalla presentazione della denuncia, verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti della procedura ed il rispetto delle prescrizioni di legge.

Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Sindaco con provvedimento motivato da notificare sempre entro il termine anzidetto, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni; in tal caso gli aventi diritto possono integrare la documentazione.

Per gli interventi assoggettati ad autorizzazione gli interessati sono comunque liberi di optare in ogni momento per tale procedura.

Art. 16

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento se disposte con ordinanza comunale oppure ordinate dall'autorità giudiziaria.

Capitolo 3°

Rilascio ed uso della concessione

Art. 17

Procedure per l'esame della richiesta di concessione o autorizzazione- Pareri

La procedura per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, tenuto conto delle disposizioni dell'art.2, comma 60 della legge 23.12.1996, n.662, si svolge attraverso le seguenti fasi:

- al momento di presentazione della domanda, l'ufficio comunale abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della legge 241/90;
- l'esame delle pratiche deve essere svolto secondo l'ordine di presentazione;
- entro sessanta giorni dal ricevimento, il responsabile del procedimento deve curare l'istruttoria e redigere una dettagliata relazione, contenente la qualificazione dell'intervento e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie.

Il responsabile del procedimento, entro 15 giorni dal ricevimento, può richiedere per una sola volta integrazioni documentali all'interessato; tale richiesta interrompe il predetto termine di 60 giorni, che decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda di concessione perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori specificazioni all'interessato.

Entro il termine di 60 giorni assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della commissione edilizia (obbligatorio tranne nei casi espressamente eccettuati dal presente regolamento). Detto parere ha natura meramente consultiva e non vincola il provvedimento del Responsabile del servizio.

Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine assegnato per l'istruttoria, il responsabile del procedimento deve formulare una motivata proposta relativa alla emanazione del provvedimento conclusivo.

Si intende che tale proposta deve essere formulata anche qualora la Commissione Edilizia non abbia ancora espresso il proprio parere ed in ipotesi siffatte troverà applicazione l'art.16 della legge 241/1990 per il quale si avrà la facoltà di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere.

Decorso il periodo fissato per l'istruttoria e per la formulazione della proposta motivata, nei successivi 15 giorni verrà rilasciato il provvedimento concessorio, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Qualora non venga emesso il provvedimento, l'interessato può, con atto notificato, invitare l'Amministrazione ad adempiere entro 15 giorni dal ricevimento di tale sollecito. La mancanza di ogni decisione conseguente comporta:

- a) la formazione del silenzio-inadempimento, contro il quale l'interessato ha diritto di ricorrere al T.A.R.;
- b) la possibilità per il richiedente di avviare la procedura per la nomina di un commissario ad acta per i poteri sostitutivi di legge.

Il Commissario nominato deve pronunciarsi entro sessanta giorni dalla data di nomina.

Il Commissario ad acta non potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui sopra saranno a carico del Comune.

Se trattasi di provvedimento oneroso, si dovrà allegare all'avviso di emanazione della concessione il conteggio degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferente il costo di costruzione. Per le somme il cui pagamento non venga dilazionato, il termine di pagamento sarà di trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso. Lo stesso avviso potrà contenere eventuali prescrizioni aggiuntive.

Art. 18

Pubblicazione della concessione edilizia

Dell'avvenuto rilascio della concessione deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune per almeno 15 giorni.

Chiunque potrà prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti

e ricorrere contro il provvedimento di concessione edilizia a termine di legge.

Art. 19

Validità, decadenza, annullamento della concessione edilizia

Il termine di validità della concessione edilizia è di un anno per l'inizio dei lavori (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa), e di tre anni per l'ultimazione dei lavori medesimi dalla data di notifica dell'avviso di concessione edilizia.

Per l'autorizzazione i termini di tempo verranno stabiliti in relazione alla dimensione dell'intervento, e comunque nei limiti sopra indicati.

La decadenza è provocata:

- dalla mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito, salvo che il Sindaco o il Responsabile del servizio, in base a fondata motivazione, non assuma provvedimento di proroga, ove ammesso dalla legge;
- dall'entrata in vigore di nuove e diverse previsioni urbanistiche prima dell'inizio dei lavori.

L'annullamento avviene quando:

- l'autorizzazione o la concessione siano rilasciate in contrasto con leggi e norme vigenti;
- sussistono vizi nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici dell'autorizzazione o della concessione;
- qualora il titolare del provvedimento amministrativo ne faccia esplicita richiesta prima dell'inizio dei lavori (revoca). In tale caso, se la concessione edilizia fosse risultata onerosa, è fatto obbligo la restituzione dei contributi (urbanizzazioni e costo di costruzione) da parte dell'Ente locale;

Agli effetti della validità dell'autorizzazione o della concessione rispetto ai termini di inizio e ultimazione dei lavori, si ritengono:

- iniziati i lavori quando, oltre l'impianto del cantiere e l'inizio dei lavori di sbancamento e di scavo per le fondazioni, l'ulteriore attività svolta abbia assunto una rilevanza giuridicamente valutabile sulla base di un consistente e sistematico inizio delle opere secondo le previsioni del progetto approvato e palesemente funzionali al processo costruttivo in corso;
- ultimati i lavori, quando la costruzione è completa in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie e di finitura, quali: pavimenti, intonaci, impianti e apparecchiature igieniche e tecnologiche, infissi, allacciamento alle reti dei servizi pubblici, predisposizione dei parcheggi previsti dal progetto assentito, ecc., tali da renderla agibile od abitabile.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà del concessionario sopravvenuti e tali da ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori, potrà essere concesso esclusivamente in considerazione della dimensione dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione riguarderà solo la parte non ultimata.

Art. 20

Voltura della concessione ed autorizzazione edilizia

Le intestazioni delle concessioni od autorizzazioni edilizie possono essere volturate ad aventi titolo che sono tenuti a darne ampia dimostrazione su richiesta del Comune.

Le variazioni della intestazione dell'autorizzazione e della concessione non comportano revisione del relativo atto amministrativo.

Capitolo 4°

Classificazione degli interventi

Art. 21

Interventi di manutenzione ordinaria

L'art.31-lettera "a") della legge 05 agosto 1978 n.457 definisce interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è rivolta a mantenere in efficienza gli edifici con interventi di:

- a) riparazione di manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni delle terrazze, senza alterazione alcuna all'aspetto e alle caratteristiche originarie;
- b) impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazione alle caratteristiche originarie;
- c) rifacimenti di intonaci, pitturazione e rivestimenti interni;
- d) sostituzione e riparazione di infissi interni ed esterni con altri di identiche caratteristiche;
- e) sostituzione dei pavimenti;
- f) sostituzione e adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, purchè non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate o modifiche ai volumi tecnici;
- g) riparazione delle opere fognanti private;
- h) manutenzione del verde privato esistente e piantumazione di arbusti e cespugli;

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

E' fatta salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Vanno ricomprese tra le opere di manutenzione ordinaria:

A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: -pulitura delle facciate; -riparazione di balconi e terrazze; -riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere; -ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; -riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura; - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).	Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali. Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
C. MURATURE, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.	Nessuna.
D. TRAMEZZE E APERTURE INTERNE.	L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.	Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, fognari, antincendio</i>).	Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.
- c) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- d) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- e) realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 22

Interventi di manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art.31, lett.b), della legge 05.08.1978, n.457 sono da ricomprendere nella manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

A titolo esemplificativo, possono rientrare in questa definizione:

- a) il consolidamento di strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote d'imposta e senza alterazione alcuna allo stato dei luoghi, né planimetricamente né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- b) l'apertura, chiusura o modificazione di parti esterne o finestre, soltanto se rivolte a ripristinare una situazione preesistente;
- c) la realizzazione di opere accessorie che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili (esempio sistemazioni esterne, recinzioni, scale di sicurezza, impianto di ascensori);
- d) la realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive le opere volte a conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria devono avere per oggetto singole parti strutturali dell'edificio e non devono consistere, invece, in un insieme sistematico di opere riguardanti l'intero edificio, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con conseguente cambiamento della classificazione dell'intervento, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

E' fatta salva la facoltà per l'organo preposto al controllo di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere eseguiti secondo le modalità e i tempi previsti dalla legislazione vigente.

Vanno ricomprese tra le opere di manutenzione straordinaria:

A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto</i>).	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono

	ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.
E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).	Riparazione e sostituzione.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi</i>).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- a) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 23

Interventi di restauro e risanamento conservativo

L'art.31, 1° comma, lett.c) della legge 05.08.1978, n.457 identifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo come quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi, in particolare comprendono:

- a) il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- c) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'attività di restauro e risanamento conservativo riguarda pure gli edifici storico-artistici e può concernere l'eliminazione di superfetazioni e di elementi estranei e la restituzione all'organismo delle sue caratteristiche originarie.

Qualora nel corso di interventi di restauro e risanamento conservativo le costruzioni oggetto dei medesimi venissero danneggiate, dovrà essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifico assenso da parte del Responsabile del servizio, nell'attesa del quale i lavori in corso dovranno essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio.

La realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo è soggetta alle norme previste dalla vigente legislazione.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- 1) *il restauro* finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- 2) *il risanamento conservativo* finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Elenco delle opere di risanamento conservativo riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>)	Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>)	Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B.-D.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi</i>).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Art. 24

Interventi di ristrutturazione edilizia

L'art.31, 1° comma, lett. d) della legge 457/78 definisce interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Sono opere di ristrutturazione edilizia:

A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Art. 25

Interventi di ristrutturazione urbanistica

L'art. 31, 1° comma, lett. e), della legge 457/78 definisce interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggette a concessione edilizia.

Art. 26

Interventi di nuova costruzione

Si classificano di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica su aree libere non disciplinati nei precedenti articoli.

Rientrano in tale classificazione:

- ricostruzione previa preventiva demolizione di edifici preesistenti;
- interventi di ampliamento o sopraelevazione di edifici limitatamente alla parte di volume eccedente l'originaria consistenza dell'immobile;

- c) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate se ancorate stabilmente al suolo.
- Gli interventi di nuova costruzione sono soggette a concessione edilizia o D.i.a.(ove ammissibile).

Art. 27

Interventi relativi a pertinenze

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali, verande, tettoie e simili sono considerate interventi di manutenzione straordinaria e pertanto soggette alle prescrizioni di cui all'art.22 del presente regolamento.

Art. 28

Interventi relativi a costruzioni soggette a tutela

Gli interventi relativi a immobili vincolati a tutela dei beni di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori o nei casi in cui sia previsto, devono ottenere il preventivo nulla-osta degli enti preposti alla tutela.

Art. 29

Interventi di demolizione

Sono opere di demolizione gli interventi volte a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a concessione edilizia o D.i.a.(ove ammissibile).

Il rilascio della concessione edilizia di demolizione è subordinato alla salvaguardia di persone e/o cose preesistenti nel fabbricato da demolire, oltre all'impegno di:

- procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo esistente.

Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

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

Art. 30

Interventi diversi ed opere minori

Nelle opere minori sono compresi gli interventi per la posa di elementi di arredo urbano, cartellonistica murale o a struttura autoportante, insegne commerciali, segnaletica stradale, ed interventi simili.

Tutti gli interventi di cui sopra sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 31

Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento verrà considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 32

Interventi per manufatti provvisori

Si intendono manufatti provvisori quelle strutture adibite al soddisfacimento di esigenze temporanee e/o stagionali; tali opere sono soggette ad autorizzazione, previo eventuale parere degli enti preposti alla vigilanza di tali interventi.

Rientrano in tale classificazione le attrezzature di servizio collocabili nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, ed in particolar modo:

- distributori di carburante e attività indotte;
- chioschi di vendita prodotti stagionali;
- attrezzature per il tempo libero,
- edicole e rivendita giornali;
- chioschi rivendita fiori e oggetti a tutto quanto attiene alla tradizionale attività funeraria.

Tali manufatti non potranno essere ancorati al suolo permanente ed il loro posizionamento, ancorchè transitorio e per lo più stagionale, sarà convenzionato con insindacabile provvedimento amministrativo.

I manufatti di cui sopra dovranno essere dotati di tutto quanto previsto in materia dal regolamento locale di igiene e di sicurezza in genere, con particolare attenzione alle prescrizioni di prevenzione incendi (ove occorre).

In seguito alla rimozione dei manufatti provvisori installati, dovrà avvenire l'immediata rimessa in pristino dell'area precedentemente occupata, e nel caso di mancata rimozione e conseguente rimessa in pristino, l'Amministrazione provvederà direttamente con costi addebitati al titolare dell'autorizzazione. A tale scopo verrà richiesta, prima dell'emissione dell'autorizzazione stessa, una adeguata garanzia mediante cauzione o fidejussione bancaria per un importo prequantificato dalla stessa, che verrà incamerato nell'ipotesi di mancata rimozione e rimessa in pristino del manufatto, fatta salva l'eventuale azione legale per il recupero di eventuali maggiori danni causati dall'inadempiente.

Art. 33

Interventi di mutamento di destinazione d'uso

Si classificano come tali quegli interventi, con opere edilizie o meno, volti a qualunque mutamento di destinazione d'uso precedentemente assentita.

Tali mutamenti non devono risultare in contrasto con le N. T. A. del P.R.G. e sono soggetti a concessione edilizia o D.i.a.(ove ammissibile).

Art.34

Interventi per giardini o aree scoperte al servizio di fabbricati

Gli interventi sui giardini o relativi ad aree scoperte al servizio di fabbricati vincolati dallo strumento urbanistico o da altro atto pubblico devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto, nonchè essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

In ogni zona del territorio comunale, inoltre, l'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva comunicazione al Sindaco. In caso di interventi edilizi che comportino l'abbattimento di alberature si dovrà di norma provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di nuovi alberi nella misura compatibile con il contesto urbano circostante(di norma almeno 1 albero a.f. ogni 75 mq. di area libera).

Inoltre nella richiesta di concessione o autorizzazione, deve essere dettagliatamente studiata la

sistemazione a verde (se prevista) dell'area circostante il manufatto con il nome delle essenze che si metteranno a dimora.

Art. 35

Interventi urgenti

Possono essere eseguiti senza autorizzazione o concessione edilizia interventi provvisori, necessari al fine di evitare pericolo imminente per l'incolumità delle persone o salvaguardia di cose, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale o della Vigilanza Urbana.

Sarà compito del proprietario dimostrare anche con adeguata documentazione fotografica e sotto la sua responsabilità l'effettiva sussistenza del pericolo e richiedere entro 15 giorni l'autorizzazione necessaria.

Art. 36

Varianti in corso d'opera

Possono essere attuate senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia le varianti che si rendessero necessarie nel corso dei lavori, purché siano conformi agli strumenti urbanistici, al presente regolamento e al regolamento locale di igiene tipo.

La loro approvazione deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione della ultimazione dei lavori.

Debbono essere preventivamente autorizzate le varianti nel caso di interventi di restauro o su edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939 e successive modifiche e integrazioni.

Sulle richieste di variante in corso d'opera gli organi comunali valuteranno la natura dei nuovi lavori in comparazione con quelli già assentiti, per verificare se trattasi di variante in corso d'opera oppure di variante alla concessione edilizia.

A titolo esemplificativo, in tutti i casi in cui le modifiche riguardano la superficie coperta, il perimetro, l'aumento del numero dei piani, la volumetria, le distanze delle proprietà vicine e, in generale, le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, si è in presenza di un intervento significativamente diverso dall'originario, che necessita pertanto di una nuova concessione edilizia.

Capitolo 5°

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Art.37

Esame preventivo

E' data facoltà ai soggetti interessati, di chiedere all'Ufficio competente un parere preventivo in merito alla fattibilità o meno di un intervento edilizio.

Tale richiesta dovrà essere corredata da un progetto di massima contenente indicazioni edilizio-urbanistiche che permettano alla Commissione Edilizia di esprimersi relativamente a quanto richiesto.

Il progetto di massima dovrà essere supportato da elaborati grafici in scala adeguata. Tale documentazione sarà esaminata con procedure e criteri analoghi a quelli adottati per le istanze di autorizzazione o concessione; il parere sarà limitato agli elementi di cui appare esplicita indicazione nella richiesta e non costituirà presunzione alcuna di autorizzazione o di concessione.

Capitolo 6°

Diritto d'accesso ai documenti

Art. 38

Diritto di accesso ai documenti in materia urbanistico - edilizia

In osservanza a quanto disposto dal capo V della legge 241/90 il diritto di accesso ai documenti amministrativi può essere esercitato da chiunque abbia un interesse personale e concreto per la tutela di proprie situazioni giuridicamente rilevanti.

Il diritto di accesso può essere esercitato esclusivamente per via formale.

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi, i dirigenti dell'Ufficio Tecnico Comunale, provvederanno ad emanare appositi provvedimenti che dovranno individuare gli uffici e gli orari di accesso per il pubblico.

L'accesso formale avviene mediante richiesta scritta, al responsabile del procedimento.

Il richiedente deve indicare le proprie generalità e i propri poteri rappresentativi, comprovare l'interesse connesso all'oggetto della richiesta, specificare se intende prendere visione del documento, estrarre copia o trascrivere il testo.

Il responsabile del procedimento, o suo delegato, è tenuto a rilasciare ricevuta da apporsi in calce alla richiesta di accesso.

Il procedimento di accesso deve concludersi nel limite di trenta giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta.

L'atto di accoglimento della richiesta di accesso formale sottoscritto dal responsabile del procedimento di accesso o suo delegato, deve contenere:

- a) l'indicazione dell'ufficio, presso cui rivolgersi;
- b) la fissazione di un termine non inferiore a 15 giorni, entro il quale il richiedente può prendere visione dei documenti e/o ottenerne copia;
- c) l'avviso che, salva comunque l'applicazione delle norme penali, è assolutamente vietato asportare i documenti dal luogo presso il quale sono dati in visione o comunque alterarli in qualsiasi modo;

L'interessato può prendere appunti o trascrivere in tutto od in parte o estrarre copia del contenuto dei documenti presi in visione.

La copia dei documenti è rilasciata subordinatamente al pagamento da parte del richiedente, di una somma corrisposta per le spese di riproduzione, nella misura e nei termini che stabilirà l'Amministrazione Comunale.

Capitolo 7°

Vigilanza e Sanzioni

Art. 39

Competenza ed attribuzioni del Sindaco

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione alle autorità competenti, le quali verificano, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispongono gli atti conseguenti.

Art. 40

Violazioni

Qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto disposto dalla legge 47/85, da Leggi sanitarie e/o da altri specifici provvedimenti normativi, ogni violazione del presente regolamento verrà punita con la sanzione amministrativa da un minimo di euro 500 ad un massimo di euro 2500, ai sensi di legge.

Art.41

Fasi del procedimento sanzionatorio

In merito ai principi contenuti nella legge 241/90 si ritiene che anche per il procedimento riguardante le sanzioni si riconoscono le seguenti fasi:

1. fase di avvio: viene comunicato all'interessato, ai sensi dell'art.7, legge 47/85, l'avvio del procedimento, indicando l'unità organizzativa e il nome del responsabile del procedimento; a detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie;
2. fase istruttoria: vengono qui valutati gli atti di accertamento dell'infrazione determinando nel contesto il tipo di sanzione da applicare;
3. fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, il tipo di illecito accertato e della corrispondente sanzione, le motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio. Gli atti sanzionatori sono a firma del Responsabile del servizio;
4. fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto del provvedimento dalla cui data decorrono i termini per l'adempimento;
5. fase di esecuzione d'ufficio: qualora il trasgressore non adempia alla sanzione irrogata e consiste

nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore, per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni vigenti in materia.

Capitolo 8°

Disciplina della Commissione Edilizia

Art. 42

Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica in materia di Edilizia ed Urbanistica.

Essa esprime parere consultivo sull'aspetto architettonico ed urbanistico dei progetti sia sulla loro congruità con l'ambiente in cui verranno inseriti, nonché sull'osservanza alle disposizioni di Leggi, Regolamenti, Strumenti Urbanistici, sia in merito alla rispondenza dei progetti ai requisiti formali, tipologici, ambientali, ritenuti indispensabili per il decoro urbano. Di norma essa viene chiamata ad esprimere il proprio parere sulle opere di cui al successivo comma, con riserva della valutazione da parte del solo Ufficio Tecnico per ciò che concerne le opere di arredo urbano, manufatti provvisori, segnaletica, toponomastica ed opere minori.

Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, la Commissione Edilizia darà parere:

- a) sui progetti di nuova edificazione, ampliamento, risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso;
- b) sui progetti di demolizione;
- c) sulle opere pubbliche di carattere edilizio nonché sui progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- d) obbligatoriamente per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria o in variante, per autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla L.R.18/97, per pareri ex art.32 L. 47/85 come disposto dalla L.R.18/97, annullamento d'ufficio di concessione edilizia, applicazione delle misure di salvaguardia;
- e) in genere su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici ed il decoro cittadino, ove il Sindaco lo ritenga opportuno.

Essa esprime anche parere, ove richiesto, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento, nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività;
- opere oggetto di autorizzazione edilizia.

Art. 43

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri, di cui i primi quattro di diritto:

1. Responsabile del procedimento, con funzioni di Presidente;
2. Consulente tecnico e istruttore del servizio con funzioni di vice-Presidente;
3. Responsabile del Servizio n.1 dell'A.S.L. territorialmente competente o suo delegato;
4. Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
5. Tre membri, nominati dalla Giunta Comunale, di cui due scelti tra gli iscritti agli albi degli ingegneri, architetti o geometri e uno tra gli esperti in materia.

La Commissione Edilizia ai sensi dell'art.5 L.R. 09.06.1997 n.18, viene inoltre integrata, limitatamente ai casi in cui debba esprimersi su atti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art.15 della L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, da due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale. Tali esperti devono essere in possesso di comprovata esperienza professionale in materia di tutela paesistico-ambientale, risultante dal "curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione, e verranno scelti secondo criteri e parametri stabiliti dall'Amministrazione tenendo anche conto della durata dei corsi citati.

Le funzioni di segreteria della Commissione Edilizia sono affidate ad un funzionario comunale.

I componenti elettivi della Commissione Edilizia durano in carica quanto l'organo amministrativo che li ha nominati e comunque fino all'insediamento della nuova commissione; detti componenti possono essere rinominati.

Si riterranno decaduti dall'incarico quei componenti che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

Per la nomina a componenti della Commissione Edilizia valgono le stesse incompatibilità di parentela vigenti per l'eleggibilità a Consigliere Comunale.

Qualora uno dei membri elettivi cessasse d'ufficio, si provvederà a sostituirlo nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia con un nuovo componente; il sostituto rimarrà in carica sino all'esaurimento del periodo residuo del proprio predecessore.

Art. 44

Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce, di norma, una volta al mese, (o secondo la necessità) nei giorni prefissati. Potrà, peraltro, riunirsi in via straordinaria ogni volta che se ne ravvisi la necessità.
2. La Convocazione è fatta dal Presidente, con avvisi da notificarsi almeno 5 giorni prima della riunione , salvo i casi di comprovata urgenza in cui l'avviso è da notificarsi con l'anticipo di 24 h .
3. Affinchè la seduta sia dichiarata valida è necessaria la presenza del Presidente o del Vicepresidente nonchè della metà più uno dei membri aventi diritto al voto.
4. La Commissione prende in esame, i progetti completi in ordine di presentazione.
5. In applicazione dell'art. 5 L.R. 18/97, solo ed esclusivamente nei casi in cui la Commissione debba esprimersi sugli atti di subdelega in materia paesistica essa esprime validamente il proprio parere, alla presenza di almeno uno dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali della Commissione, allegando apposita relazione. Qualora, poi, la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, dovrà essere motivata in modo circostanziato tale difformità.
6. Per la validità delle deliberazioni, occorre l'intervento del Presidente o del Vicepresidente e di almeno due membri della Commissione.
7. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice; in caso di parità, prevarrà la valutazione espressa dal Presidente.
8. Sono tenuti ad astenersi dalla discussione, allontanandosi, i membri della Commissione direttamente interessati dai progetti in esame.
9. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere alle sedute della Commissione il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
10. I processi verbali delle adunanze della Commissione sono raccolti in apposito registro a cura del Segretario e devono riportare oltre i motivi dei pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari; il verbale è sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Capitolo 9°

Ambiente urbano

Art. 45

Decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Non è ammesso, in corrispondenza dei lati degli edifici, realizzare rilevanti con riporti di terreno con pendenze superiori al 7%.

Il Sindaco o il Responsabile del servizio può ordinare la rimozione di materiali, manufatti, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Sindaco o il Responsabile del servizio ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi per l'aspetto urbano e/o pericolosi.

Il Sindaco o il Responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.46

Disciplina e salvaguardia del verde

Oltre alle disposizioni di cui all' art. 34 del presente regolamento, nelle zone verdi e giardini privati valgono le seguenti disposizioni:

- a) è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione soprattutto per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulita l'area circostante (comprese strade e pubbliche vie, ove sporgano fronde e rami) e di potare gli alberi stessi;
- b) gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche qualora i predetti parchi e giardini esistenti siano stati censiti dai competenti uffici comunali in apposito elenco di classificazione approvato dal Consiglio Comunale, o comunque siano ricompresi nel centro storico, così come delimitato dal P.R.G. vigente;
- c) in presenza di vegetazione, per l'eventuale realizzazione di impianti luminosi devono evitarsi quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante;
- d) il Sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, e per questi interventi deve essere sempre prevista la messa a dimora di essenze autoctone e tipiche del territorio comunale.
- e) gli scavi per la posa in opera di nuove reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, rete telefonica, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature limitrofe;
- f) è vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo;

Art.47

Insegne e mezzi pubblicitari

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono ammessi unicamente negli spazi indicati dal Comune e previo provvedimento autorizzativo.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità o a spazi pubblici, o comunque visibili da questi, fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, può essere ammessa ove le caratteristiche, la quantità, la dimensione e l'ubicazione degli stessi siano compatibili e nel rispetto delle caratteristiche ambientali, dei coni di visuale paesaggistica, del decoro urbano. Ogni richiesta per l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari, ricadenti nella zona A del centro

storico, sarà valutata dalla Commissione Edilizia.

Art. 48

Scarichi delle acque

Gli scarichi delle acque debbono essere indipendenti secondo la natura delle stesse. Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile ed autorizzato a norma della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, della L.R. 62/85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quanto previsto dal Titolo II del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Art. 49

Canali e pluviali

Tutti i fabbricati devono essere provvisti di opportuni canali di gronda e di pluviali di convogliamento delle acque meteoriche.

E' vietato qualunque scarico diretto sul suolo pubblico e privato.

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno metri 3,50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 50

Canne fumarie

Le canne fumarie debbono essere posizionate di norma sulle falde delle coperture a non meno di metri 1,50 dal fronte dell'edificio verso la via pubblica.

E' fatto divieto posizionare le stesse su tale fronte, sia in applicazione sulle murature che incassate in esse. Tale divieto non è esteso ai restanti lati dei fabbricati.

Si dovrà inoltre rispettare quanto previsto dal R.L.I – Titolo III° - dall'art. 3.4.37 all'art. 3.4.43.

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui quattro lati.

Art. 51

Tende mobili

La collocazione di tende mobili aggettanti su spazi pubblici o d'uso pubblico è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità nè limitare la visibilità.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a metri 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve essere contenuta nello spazio del marciapiede con un arretramento di cm.60 dal suo filo esterno e, dove questo non fosse presente, nell'ambito della opportuna delimitazione della sede viaria con l'arretramento citato.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

Art. 52

Servitù connesse alla segnalazione di pubblici servizi

Il Comune ha facoltà di applicare, nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione

stradale e previo avviso alle proprietà, ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, cartellonistica stradale e quant'altro sia previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni di cui sopra sarà risarcito a spese del Comune.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere, di non sottrarre alla pubblica vista, di provvedere al ripristino nel caso quanto sopra venisse danneggiato o rimosso per fatti a loro imputabili.

Art. 53

Accessi - passi carrai- rampe

Tutti gli edifici di nuova costruzione debbono essere dotati di accessi carrai prospicienti la via pubblica o comunque spazi privati direttamente collegati alla stessa.

Gli stessi debbono avere una larghezza minima mt. 2,50 ed altezza utile di mt.3,00, misurata alla soglia di ingresso.

La distanza tra il passo carraio e l'incrocio veicolare più vicino è normato dal Nuovo Codice delle Strade e relativo Regolamento di attuazione. Tale accesso se in rampa, comunque di pendenza adeguata, deve essere preceduto da uno spazio piano verso la pubblica via idoneo alla manovra.

L'impossibilità di osservanza di quest'ultima norma deve essere ampiamente giustificata dal tecnico abilitato alla progettazione tramite accurata relazione da sottoporre a giudizio della Commissione Edilizia.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia, nel caso di significative trasformazioni o ristrutturazione degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla norma del presente regolamento.

I cancelli o porte di accesso potranno essere di norma automatizzanti e durante il loro funzionamento dovranno mantenersi sullo spazio interno alle proprietà private.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque meteoriche.

Art. 54

Marciapiedi, porticati.

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Lungo le strade del centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in mattonelle di tipo autobloccante, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello prevalente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a ml.1,20 .

In casi particolari il Responsabile del servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia, può consentire di ridurre la larghezza minima a ml.1,20 .

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile con feritoie di larghezza adeguata antitacco ; possono venire praticate aperture nelle zoccolature dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purchè munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bitumosi.

I porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, devono avere altezza compresa tra ml. 3,00 e ml. 3,50 e larghezza minima ml.2,50 con luce minima netta di transito pari a ml.2,00.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere adeguatamente illuminati con apparecchiature

approvate dal Comune.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si dovranno prevedere di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale delle intercapedini tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Art. 55

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di ml. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di ml. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 56

Recinzioni

Le recinzioni non debbono superare l'altezza di ml. 2.00, misurata con riferimento dalla quota marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale maggiorata di cm.20; tra proprietà private si farà riferimento alla più elevata quota del terreno sistemata a cortile.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Lungo le strade e gli spazi pubblici le recinzioni devono essere realizzate 'a giorno' per almeno il 50% del loro sviluppo, ammettendo una zoccolatura con muratura piena di altezza non superiore a cm.60; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione Edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali della zona (es. zona A-Nucleo antico), quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio o qualora sussistessero motivi di sicurezza.

E' altresì fatto divieto realizzare recinzioni con di filo spinato, pannelli in lamiera e/o materiali simili od offensivi, salvo particolari casi relativi ad opere di interesse militare.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

Le eventuali siepi non potranno eccedere l'altezza massima consentita per le recinzioni.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere arretrati dalla linea di recinzione ai sensi del codice della strada, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

In corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio, le recinzioni devono avere allineamenti tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Nelle nuove recinzioni deve essere inserito il vano per i contatori delle reti tecnologiche di servizio.

Art. 57

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline, elementi di arredo, antenne.

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono essere assolutamente di ostacolo alla circolazione.

In ogni caso debbono essere costruiti secondo i progetti approvati e con l'osservanza delle prescrizioni eventualmente definite dall'Ufficio Tecnico comunale.

E' fatto divieto di collocare nelle vicinanze degli edifici di pregio elementi che possano alterarne l'apprezzamento, quali contenitori per la raccolta di rifiuti, vetro, insegne, cabine telefoniche e quant'altro indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Gli impianti di ricetrasmisione radio-Tv potranno essere installati solamente sulle coperture dei

fabbricati con l'accorgimento di evitare, per quanto possibile, la loro vista da spazi pubblici antistanti.

Art. 58

Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'applicazione e la manutenzione su manufatti privati di targhe direzionali e denominative di vie, piazze ed altri spazi pubblici è fatta a cura del Comune, mentre sui proprietari grava l'obbligo di non alterarne lo stato di conservazione e la visibilità..

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da porsi a spese del proprietario. Il proprietario ha l'obbligo di ripristinare la targa del numero civico qualora essa sia stata danneggiata o, comunque divenuta poco leggibile. In difetto, il Responsabile del servizio, ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 59

Autorimesse private e ricovero auto

Nelle aree interne libere dei fabbricati è ammessa la costruzione di autorimesse private nel limite stabilito dalle N.T.A. del P.R.G..

Nelle zone A e B le autorimesse saranno realizzate esclusivamente in muratura, mentre nelle altre zone saranno consentite anche autorimesse prefabbricate in materiale cementizio; le porte dovranno essere dotate nella parte bassa di feritoie con una superficie libera aperta non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento.

Le autorimesse non devono avere accesso diretti dalla pubblica strada salvo casi particolari di comprovata impossibilità realizzativa che saranno valutati dalla Commissione Edilizia.

Capitolo 10°

Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 60

Altezza delle costruzioni

L'altezza delle costruzioni è regolata dalle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. nel rispetto dall'art-41-*quiquies* della legge n.1150/1942, dall'art. 8 del D.M.02.04.1968, n.1444, e dal D.M. 05.07.1975.

Non sono da comprendere nell'altezza delle costruzioni i parapetti delle coperture praticabili o i volumi tecnici emergenti, purchè sentito il parere della Commissione Edilizia, siano contenuti entro i limiti di un corretto rapporto architettonico.

L'altezza dei fabbricati, si misura sulla fronte degli edifici a partire dalla quota zero di riferimento (intendendosi per tale la quota di livello stabilita per il marciapiede) fino all'intradosso della linea di gronda e/o di copertura.

In caso di coperture inclinate si intende per linea di gronda o di copertura di cui al comma precedente, quella ottenuta dalla media ponderale tra il punto di imposta più basso della copertura e la linea all'intradosso del colomo della stessa.

In caso di sede stradale priva di marciapiede, il piano di spiccato e quindi la quota zero, è convenzionalmente fissata a mt. 0,20 al di sopra della quota media stradale.

Art. 61

Distanze di fabbricati

Le distanze minime tra edifici sono stabilite dalle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. in applicazione delle prescrizioni di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1404, che costituisce prescrizione regolamentare dell'art.17 della legge 765/1967.

Qualora l'edificazione si allinei senza soluzione di continuità, per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio di una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, in caso di nuove costruzioni ovvero interventi di demolizione e ricostruzione, se non in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. vigente e con i disposti dell'art.8 del D.M. 02.04.1968, n.1404, è fatto obbligo allinearsi al predetto allineamento al fine di evitare la frammentazione dello stesso.

Art. 62

Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni. Le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene Tipo al capitolo 5, paragrafi 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.5.7, 3.5.8, 3.5.9, 3.5.10.

Art. 63

Sottotetti e loro caratteristiche

Le falde delle coperture inclinate dovranno avere una pendenza compresa tra il 12% e il 45 %.

I locali dei sottotetti in quanto accessori, in genere debbono avere un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

Nel caso di mancata concorrenza di uno dei tre parametri (pendenza-altezza-aeroilluminazione) detti piani vengono computati nella verifica degli indici volumetrici.

Il livello di imposta del sottotetto deve essere non superiore a mt.0,50.

Per eventuali interventi di recupero dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla legge regionale 15.07.1996, n.15

Art. 64

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

L'Amministrazione Comunale intende porre particolare attenzione a che tutti i soggetti interessati ad un processo o procedimento di carattere edilizio adottino i provvedimenti di propria competenza finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. Pertanto tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto della normativa statale e/o Regionale in materia, con particolare riferimento alle:

- legge 30.03.1971, n.118; -legge 09.01.1989, n.13; -D.M. 14.06.1989, n.236; -art.17 legge 05.02.1992, n.104; - D.P.R. 24.07.1996 n.503; - legge regionale 20.02.1989, n.6.

Art. 65

Igiene dell'ambiente

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti intaccandone la conservazione.

Art. 66

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante vespaio areato di spessore non inferiore a cm.60.

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) devono essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in

particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 67

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, il Responsabile del servizio, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e ambientale; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 68

Tinteggiature

Le tinteggiature per i fabbricati compresi nella zona A devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato con la procedura dell'Autorizzazione.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Di norma, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente, è ammessa una tinta diversa per i sopralzi eretti in epoca successiva.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso, il Sindaco, può ordinarne il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 69

Opere in zone di interesse storico

La finitura superficiale del muro, come norma generale per tutti i fabbricati del tessuto storico, deve essere eseguita ad intonaco tinteggiato con colori autorizzati; è vietato qualsiasi tipo di rivestimento ad eccezione delle zoccolature che potranno essere in muratura o in pietra naturale a lastra con altezza massima cm.60.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale ; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, si deve comunque utilizzare un colore ad azione neutralizzante ricompreso nella gamma dei "colori delle terre".

Nel caso di presenza di rilievi nei fabbricati, gli stessi devono rigorosamente essere conservati e ripristinati nel caso siano manomessi.

Nel caso di fabbricati in cui siano scomparse anche le tracce dei rilievi o nei fabbricati di recente costruzione nel tessuto storico può essere prevista la formazione di altri rilievi in armonia con gli edifici dell'intorno urbano.

Il tetto conserva in ogni caso l'inclinazione ed il piano di imposta originale privilegiando per la copertura ove possibile il riposizionamento dei coppi originari; se ciò non fosse possibile possono essere tegole a coppo di colore antichizzato.

I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame o in lamiera verniciata.

Gli abbaini possono essere realizzati in sostituzione di altri preesistenti, ed eventualmente costruiti in relazione al recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 15.07.96 n.15.

Eventuali finestre 'a lucernario' saranno consentite sulla falda di copertura purchè installate possibilmente in posizione non visibile da spazi pubblici e dovranno essere in legno o in alluminio anodizzato nero e posizionate senza alterazione alcuna della falda, in relazione alla L.R. 15.07.96 n.15.

I camini ed i torrini devono essere realizzati in muratura e ricostruiti con le medesime caratteristiche originarie.

Le finestre sono di norma realizzate con riquadratura e davanzale e l'intonaco è esteso con risvolto su mazzette e voltini.

Al piano terra le finestre possono essere dotate di inferriate di protezione in ferro verniciato nei colori ammissibili.

Andranno conservati e ripristinati i balconi con balaustre e ringhiere originari.

Le vetrine dei negozi o di altre attività ammesse dovranno essere mantenute nel profilo degli elementi che le ricomprendono e realizzate in ferro, in profili di alluminio di piccolo spessore adatto per i centri storici o in legno, e dello stesso colore dei serramenti della facciata.

Per quanto riguarda le insegne devono essere collocate all'interno dell'apposito spazio vetrine e potranno essere luminose; potranno altresì essere collocate all'esterno anche sulle fasce marcapiano se a giudizio della Commissione Edilizia non siano in contrasto con le caratteristiche ambientali, architettoniche, del manufatto edilizio e dell'intorno urbano : in questo caso l'illuminazione delle insegne deve essere indiretta.

Ove all'interno dei fabbricati fossero presenti corti, queste devono essere progettate in maniera tale da essere prioritariamente liberate da superfetazioni, box e baracche, nonché secondo le indicazioni dei piani attuativi del P.R.G., se previsti. Il progetto edilizio dovrà indicare la sistemazione degli spazi delle corti, con l'individuazione delle zone a verde e/o giardino, dei percorsi pedonali o degli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli, con la specifica dei materiali da impiegare per le pavimentazioni.

Art. 70

Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,00 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede); tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Balconi a sbalzo e pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di ml. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di ml. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre ml. 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede nè il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

Per i balconi del primo piano degli edifici e pensiline, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare comunque non meno di ml. 0,50 dal filo del cordolo esterno del marciapiede.

Art. 71

Parapetti, balaustre, ringhiere

I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno ml. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno ml. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento), salvo prescrizioni particolari per edifici a destinazione diversa da quella abitativa.

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrature antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno ml. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere

superiore a cm. 10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore di ml.1,00 .

Art.72

Finestre e portoni

I portoni e serramenti in genere(porte e finestre) degli edifici prospettanti su spazi pubblici (vie, piazze,ecc.) non possono ingombrare con la loro apertura detti spazi.

Eventuali aperture verso l'esterno rese necessarie per motivi di sicurezza dovranno essere dotate di apposito spazio di apertura antistante.

Art. 73

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari hanno l'obbligo a mantenere le costruzioni in tutti i suoi elementi in condizioni di abitabilità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Quando qualcuna di queste condizioni viene a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, e/o accorgimenti tecnici nei termini fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove il proprietario non provveda, il Sindaco può procedere in danno del proprietario stesso, fatte salve ulteriori sanzioni previste dal presente regolamento.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni del personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Capitolo 11°

Norme progettuali per gli edifici rurali

Art.74

Edifici destinati ad abitazione

Tali edifici debbono rispondere integralmente a quanto disposto per gli edifici residenziali.

In ogni caso devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residente da quella aziendale.

Eventuali stalle e/o altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a ml.3 in linea orizzontale.

Non è comunque ammesso destinare ad uso alloggi i locali soprastanti i ricoveri per animali.

Art. 75

Ricovero degli animali

Le concessioni edilizie riguardanti i ricoveri degli animali, sono rilasciate dal Responsabile del servizio previo parere favorevole da parte del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. competente per territorio per quanto attiene le competenze in materia di igiene del suolo e dell'abitato e del servizio veterinario sulla idoneità come ricovero.

I ricoveri per gli animali, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.54 del D.P.R. 303/56, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile e particolare attenzione deve essere prestata alle opere e/o accorgimenti adatti per lo smaltimento dei liquami.

I recinti all'aperto devono essere dislocati a debita distanza dalle abitazioni.

Art. 76

Depositi e locali destinati alla lavorazione dei prodotti derivanti dall'attività agricolo-zootecnica

I locali destinati a depositi e alla lavorazione dei prodotti dell'azienda, devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisorii impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione.

I luoghi di deposito devono essere asciutti, ben aerati e pavimentati.

Tutte le aperture devono essere dotate di reticelle di protezione per la difesa da roditori ed insetti.

Capitolo 12°

Requisiti generali delle costruzioni

Art. 77

Norme di riferimento

In fase di progettazione e successivamente di realizzazione gli edifici devono rispettare sia le prescrizioni della legislazione vigente che i contenuti normativi del Regolamento Locale di Igiene Tipo di cui alla deliberazione di G.R. del 25.07.1989 n.4/45266 e successivi adeguamenti.

Art. 78

Ambito di applicazione

Le norme di cui al presente titolo, sono vincolanti, per gli aspetti inerenti l'igiene e la sanità pubblica, a tutti gli interventi di nuova costruzione, ovvero interventi di demolizione e ricostruzione.

Le norme, non si applicano alle situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa.

Art. 79

Caratteristiche tipologiche e dimensionali degli alloggi

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni in ogni alloggio si distinguono:

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

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

L'altezza dei locali abitabili deve rispettare quanto previsto dal R.L.I. – Titolo III° art. 3.4.7 e non deve essere inferiore a ml. 2,70 (salvo quanto previsto dalla L.R.15.07.96 n.15). L'altezza può essere ridotta a ml. 2,40 negli spazi accessori così come definiti dall'art. 3.4.3 del Regolamento locale di Igiene Tipo, e a ml. 2.10 nei corridoi e luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli.

Per il dimensionamento degli alloggi e dei rispettivi locali si farà riferimento al R.L.I. – Titolo III° - art. 3.4.4 – 3.4.5 – 3.4.6 .

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.

Per l'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 167/62, occorre assicurare l'adozione di dimensioni unificate di finestre e quindi dei relativi infissi.

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; la superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4 se disposti in unico vano; i pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di almeno 1,80 mt. devono essere piastrellate o comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Ogni alloggio infine deve essere servito da un locale di cucina che oltre ai requisiti generali deve

presentare le seguenti caratteristiche: avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate per un'altezza di almeno ml. 1,80 relativamente alla zona attrezzata.

Art. 80

Requisiti termici ed igrotermici

Gli edifici debbono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano in ogni locale temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle destinazioni d'uso.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non dovranno superare i 20° C, nè essere inferiori ai 18° C.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

La velocità dell'aria nei locali previsti di impianto di condizionamento o di aereazione non deve eccedere i 0,20 mt./sec.

Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Art. 81

Requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria

Ogni locale, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni corridoi e ripostigli deve essere dotato di aerazione e illuminazione diretta.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del locale al netto degli armadi a muro e dei tagli delle finestre.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica con i valori minimi di progetto di 6 v/h, in caso di aerazione continua e di 12 v/h in caso di aerazione discontinua.

Art. 82

Requisiti acustici

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi ammessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di quest'ultimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 dB se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno, 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi e 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

Il Sindaco potrà prescrivere indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Art. 83

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici dovranno poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione di almeno dei seguenti servizi fondamentali: -riscaldamento; -distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica; - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi; - protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico e dagli incendi.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

Art. 84

Requisiti relativi alla sicurezza

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

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

Gli edifici, in relazione alla tecnologia costruttiva devono essere realizzati in modo da consentire la salvaguardia in caso di incendio dall'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici devono essere realizzate in modo da impedire in caso di incendio il passaggio di fumi tra i locali.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne. L'illuminazione artificiale, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dall'Ufficio tecnico comunale.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale, non devono aver superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, e dotati di adeguata segnaletica.

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

Art. 85

Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di possibile condensazione e permanere asciutti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare negli edifici non destinati ad attività produttive 0,10 mc./h allorchè la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 86

Requisiti relativi alla durabilità

Gli edifici devono essere realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e trattamenti assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di ordinaria manutenzione.

Art. 87

Requisiti energetici ed ecologici

Gli edifici e gli impianti in esse installati devono essere realizzati accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonchè le emissioni di sostanze inquinanti nei limiti consentiti.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali previa adeguata depurazione: viene comunque richiamato il rispetto della normativa posta dalla L.R. 27.05.1985, n.62.

Art.88

Superficie filtrante

Per superficie filtrante si intende normalmente quella del lotto sistemata a verde. La stessa non può essere in percentuale inferiore al 30% del lotto per i complessi residenziali e misti e al 15 % per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, a norma, del capitolo 2, paragrafo 3.2.3. del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Art. 89

Norme antincendio -Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Tutti gli edifici, a qualsiasi uso essi siano destinati, debbono rispettare le attuali normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

Il D.P.R. 27.04.1955, n.547 ed il D.L. 626/94 normano le attività nelle quali sono presenti dei lavoratori.

Le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono elencate nel D.M. 16.02.1982.

Per le sopracitate attività, in base ai disposti del D.P.R. 29.07.1982, n.577, dovrà essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco un progetto per l'acquisizione del nulla-osta previsto.

Art. 90

Denunce delle nuove opere in c.a. e struttura metallica. Deposito documentazione

Le denunce delle nuove opere in c.a. e struttura metallica, nonché tutta la documentazione che ne consegue ai sensi della legge 1086/71 e del D.P.R. 425/94, vengono depositate presso il Comune ove si svolgono i lavori, anziché presso il Genio Civile per le procedure e gli adempimenti cui tale deposito competono:

A) ATTI DI DENUNCIA (2 copie di cui una in bollo):

- | | |
|--|---------------------|
| 1) Denuncia a firma Impresa | in bollo da € 10,33 |
| 2) Dichiarazione progettista | in bollo da € 10,33 |
| 3) Schema di calcolo (firma progettista) | in carta libera |
| 4) Relazione illustrativa dei materiali (firma progettista e direttore dei lavori) | in carta libera |
| 5) Nomina collaudatore a cura del committente (nel caso in cui vi sia identità tra Committente e Costruttore, il Collaudatore verrà designato dal Committente tra i tre nominativi forniti dall'Ordine professionale competente a seguito di formale richiesta avanzata dallo stesso Committente | in carta libera. |
| 6) Dichiarazione del collaudatore che accetta l'incarico di collaudo D. P.R. 425/94 | in carta libera. |

B) ATTI FINALI (2 copie di cui una in bollo)*:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Relazione finale dei lavori redatta dal Direttore dei lavori corredata dai certificati prove materiali | in carta libera |
| 2) Certificato di collaudo statico in bollo da € 10,33 | |

Capitolo 13°

Esecuzione delle opere

Art. 91

Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo richiedere al Sindaco con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota verso spazi pubblici o d'uso pubblico.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Se entro i 15 giorni non si avverasse la determinazione dell'Ufficio Tecnico il concessionario potrà procedere alla determinazione dei punti fissi, redigendo verbale e comunicandolo all'Ufficio Tecnico.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Art. 92

Organizzazione del cantiere

Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui ai D.D.L. 494/96-528/99 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del direttore dei lavori e del nome dell'impresa assuntrice dei lavori stessi;
- nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in esse allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal regolamento locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori compreso il personale di custodia tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento locale di Igiene Tipo;
- i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario la rete idrica deve essere alimentata con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. e la fognatura avere recapito riconosciuto idoneo dalle leggi vigenti;
- è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- è fatto obbligo dell'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo surroghi.
- Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 93

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

Art. 94

Recinzioni provvisorie - Opere provvisionali

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o

manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recintare adeguatamente l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada chiuse con stuoie o similari provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Art. 95

Obblighi da osservare per interruzione dei lavori

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

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

Art. 96

Tutela dei manufatti inerenti a servizi pubblici e ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ovvero chiunque ne abbia titolo, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo e/o sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve preventivamente richiedere le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico comunale, inoltrando apposita richiesta di autorizzazione secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio stesso.

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

A garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 97

Direttore dei lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, devono comunicare per iscritto al responsabile di cui sopra, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di

cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

L'eventuale rinuncia di una delle suddette persone giuridiche presuppone l'immediata sospensione dei lavori, che possono riprendere ad avvenuta nomina del sostituto.

Art. 98

Vigilanza sui lavori

Il Sindaco può ordinare in qualsiasi momento ispezioni nel luogo ove avvengono i lavori al fine di verificare la conformità con i progetti approvati (con esclusione delle varianti in corso d'opera), nonché la corretta conduzione dei lavori. Nel caso di inadempienze i funzionari o gli agenti della Vigilanza Urbana, ne daranno immediato avviso al Sindaco che, ricevuta la comunicazione, se necessario dovrà assumere i provvedimenti ai sensi della legge 28.02.1985 n.47.

Art. 99

Provvedimenti relativi ad opere abusive

Gli abusi edilizi vengono perseguiti ai sensi della legge 28.02.1985 n.47. Nel caso di opere abusive o difformi o di inosservanza di prescrizioni e norme di cui all'art.4, 1° comma legge 28.02.1985, n.47, il funzionario preposto ordinerà l'immediata sospensione dei lavori. Tale sospensione avrà efficacia sino alla determinazione dei provvedimenti sanzionatori, e comunque sino al rilascio di eventuale concessione in sanatoria.

Art. 100

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa vanir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

Art. 101

Procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, agibilità, collaudo, iscrizione al catasto

La presente disciplina in adeguamento del D.P.R.22 aprile 1994, n.425, si applica alle opere indicate all'art.220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265.

- Collaudo statico delle opere di cemento armato e a struttura metallica:

per le opere indicate nell'articolo suddetto, contemporaneamente alla denuncia dei lavori, il committente dell'opera conferisce ad un ingegnere od a un architetto iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni l'incarico di effettuare il collaudo statico.

Il costruttore presentando la denuncia dei lavori allega a quest'ultima una dichiarazione del collaudatore designato, con la sua accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione ed alla esecuzione dei lavori.

- Iscrizione dell'immobile al catasto:

Il direttore dei lavori deve presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art.52, legge 28.02.85, n.47 ed in ogni caso entro trenta giorni dall'installazione degli infissi.

Il catasto, restituirà al direttore dei lavori, all'atto della presentazione, copia della dichiarazione

attestante l'avvenuta presentazione.

- Modalità di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:
affinchè gli edifici o parte di essi possano essere utilizzati è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o di agibilità al Sindaco, allegando:
 - il certificato di collaudo;
 - la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile;
 - dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dal ricevimento degli atti di cui sopra, il funzionario preposto rilascia il certificato di abitabilità. Entro questo termine può altresì disporre una ispezione che verifichi la rispondenza ai requisiti richiesti per l'abitabilità o agibilità.

In caso di silenzio del comune, trascorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda l'abitabilità o agibilità si intende rilasciata.

In questo caso, l'autorità competente può disporre nei successivi centottanta giorni un'ispezione ed eventualmente dichiarare la non abitabilità se risulta non esistere i requisiti richiesti.

Il termine iniziale dei quarantacinque giorni può essere interrotto solo una volta dal comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Ufficio preposto o che comunque non possano essere da esso acquisiti autonomamente.

Il termine dei trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di presentazione dei documenti.

Art. 102

Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 47, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità competente.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportuni provvedimenti.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

Capitolo 14°

Disposizioni finali

Art. 103

Poteri di deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art.16 della legge 765/1967 e nella osservanza dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, il Sindaco ha il potere di concedere deroghe alle disposizioni del presente regolamento per edifici ed impianti pubblici e/o di interesse pubblico, con la procedura prevista dall'art.41 *quater* della legge 1150/42.

Art. 104

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, a seguito della sua approvazione con le procedure stabilite dalla L.R. n°23/97, entrerà in vigore il giorno successivo a quello ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo la normativa vigente.

Art. 105

Norma transitoria

Le prescrizioni e disposizioni di cui al presente regolamento non vengono applicate ai progetti presentati sino al giorno antecedente alla sua entrata in vigore. Per tali progetti continuerà a trovare applicazione il precedente regolamento edilizio.

Art. 106

Norme di rinvio

In generale, per quanto riguarda :

- costruzioni funerarie;
 - allacciamenti alla fognatura;
 - norme igienico- sanitarie;
 - regolamento di polizia municipale
 - occupazioni temporanee e/o permanenti di suolo pubblico
- il presente regolamento edilizio rimanda agli specifici regolamenti esistenti in materia.

In caso di difformità tra le normative contenute nei regolamenti summenzionati e le norme contenute nel presente regolamento, debbono intendersi preminenti le prime.

Art. 107

Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune in contrasto ed incompatibili con le norme del presente Regolamento Edilizio.

- INDICE DEGLI ARGOMENTI -

Capitolo 1°

Norme Preliminari

Art.	1	Oggetto del regolamento	pag.	2
Art.	2	Rapporto tra Regolamento Edilizio e N.T.A. del P.R.G.	pag.	2
Art.	3	Adeguamento del regolamento edilizio a sopravvenute disposizioni nazionali e regionali	pag.	2

Concessione - Autorizzazione - Denuncia Inizio Attività

Art.	4	Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia inizio attività (D.i.a.)	pag.	3
Art.	5	Opere soggette ad autorizzazione	pag.	3
Art.	6	Denuncia di inizio attività (D.i.a.)	pag.	3
Art.	7	Autorizzazione paesaggistica	pag.	4
Art.	8	Interventi non soggetti ad autorizzazione nè a denuncia di inizio attività	pag.	4
Art.	9	Onerosità della concessione	pag.	5
Art.	10	Interventi soggetti a concessione	pag.	5
Art.	11	Soggetti aventi diritto alla concessione o autorizzazione	pag.	5
Art.	12	Interventi di pianificazione preventiva di iniziativa privata. Domanda di autorizzazione	pag.	5

Capitolo 2°

Modalità di richiesta della concessione, autorizzazione, D. i. a.

Art.	13	Domanda di concessione o autorizzazione edilizia	pag.	6
Art.	14	Documentazione da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia	pag.	6
Art.	15	Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività(D.i.a.) – Procedure	pag.	7
Art.	16	Opere urgenti ed indifferibili	pag.	7

Capitolo 3°

Rilascio ed uso della concessione

Art.	17	Procedure per l'esame della richiesta di concessione o autorizzazione- Pareri	pag.	8
Art.	18	Pubblicazione della concessione edilizia	pag.	8
Art.	19	Validità, decadenza, annullamento della concessione edilizia	pag.	9
Art.	20	Voltura della concessione ed autorizzazione edilizia	pag.	9

Capitolo 4°

Classificazione degli interventi

Art.	21	Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	10
Art.	22	Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	11
Art.	23	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag.	12
Art.	24	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	14
Art.	25	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	14
Art.	26	Interventi di nuova costruzione	pag.	14
Art.	27	Interventi relativi a pertinenze	pag.	15
Art.	28	Interventi relativi a costruzioni soggette a tutela	pag.	15
Art.	29	Interventi di demolizione	pag.	15
Art.	30	Interventi diversi ed opere minori	pag.	15
Art.	31	Interventi non ultimati	pag.	16
Art.	32	Interventi per manufatti provvisori	pag.	16
Art.	33	Interventi di mutamento di destinazione d'uso	pag.	16
Art.	34	Interventi per giardini o aree scoperte al servizio di fabbricati	pag.	16
Art.	35	Interventi urgenti	pag.	17
Art.	36	Varianti in corso d'opera	pag.	17

Capitolo 5°

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Art.	37	Esame preventivo	pag.	18
------	----	------------------	------	----

Capitolo 6°

Diritto d'accesso ai documenti

Art.	38	Diritto di accesso ai documenti in materia urbanistico - edilizia	pag.	19
------	----	---	------	----

Capitolo 7°

Vigilanza e Sanzioni

Art.	39	Competenza ed attribuzioni del Sindaco	pag.	20
Art.	40	Violazioni	pag.	20
Art.	41	Fasi del procedimento sanzionatorio	pag.	20

Capitolo 8°

Disciplina della Commissione Edilizia

Art.	42	Competenze della Commissione Edilizia	pag.	22
Art.	43	Composizione della Commissione edilizia	pag.	22
Art.	44	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	23

Capitolo 9°

Ambiente urbano

Art.	45	Decoro degli spazi	pag.	24
Art.	46	Disciplina e salvaguardia del verde	pag.	24
Art.	47	Insegne e mezzi pubblicitari	pag.	24
Art.	48	Scarichi delle acque	pag.	25
Art.	49	Canali e pluviali	pag.	25
Art.	50	Canne fumarie	pag.	25
Art.	51	Tende mobili	pag.	25
Art.	52	Servitù connesse alla segnalazione di pubblici servizi	pag.	25
Art.	53	Accessi-passi carrai-rampe	pag.	26
Art.	54	Marciapiedi,porticati	pag.	26
Art.	55	Percorsi ciclabili	pag.	27
Art.	56	Recinzioni	pag.	27
Art.	57	Chioschi,cabine telefoniche,pensiline,elementi di arredo,antenne	pag.	27
Art.	58	Indicazioni toponomastiche e numeri civici	pag.	28
Art.	59	Autorimesse private e ricovero auto	pag.	28

Capitolo 10°

Inserimento ambientale delle costruzioni

Art.	60	Altezza delle costruzioni	pag.	29
Art.	61	Distanze di fabbricati	pag.	29
Art.	62	Cortili,cavedi,pozzi luce,chiostre	pag.	29
Art.	63	Sottotetti e loro caratteristiche	pag.	29
Art.	64	Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	30
Art.	65	Igiene dell'ambiente	pag.	30
Art.	66	Isolamento dall'umidità	pag.	30
Art.	67	Decoro degli edifici	pag.	31
Art.	68	Tinteggiature	pag.	31
Art.	69	Opere in zone di interesse storico	pag.	31
Art.	70	Elementi aggettanti	pag.	32
Art.	71	Parapetti,balaustre,ringhiere	pag.	32
Art.	72	Finestre e portoni	pag.	33

Capitolo 11°**Norme progettuali per gli edifici rurali**

Art.	74	Edifici destinati ad abitazione	pag.	34
Art.	75	Ricovero degli animali	pag.	34
Art.	76	Depositi e locali destinati alla lavorazione dei prodotti derivanti dall'attività agricolo-zootecnica	pag.	34

Capitolo 12°**Requisiti generali delle costruzioni**

Art.	77	Norme di riferimento	pag.	35
Art.	78	Ambito di applicazione	pag.	35
Art.	79	Caratteristiche tipologiche e dimensionali degli alloggi	pag.	35
Art.	80	Requisiti termici e igrotermici	pag.	36
Art.	81	Requisiti illuminotecnici e di purezza dell'aria	pag.	36
Art.	82	Requisiti acustici	pag.	36
Art.	83	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	36
Art.	84	Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	36
Art.	85	Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.	37
Art.	86	Requisiti relativi alla durabilità	pag.	37
Art.	87	Requisiti energetici ed ecologici	pag.	37
Art.	88	Superficie filtrante	pag.	37
Art.	89	Norme antincendio-Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco	pag.	37
Art.	90	Denunce delle nuove opere in c.a. e struttura metallica. Deposito documentazione	pag.	38

Capitolo 13°**Esecuzione delle opere**

Art.	91	Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota	pag.	39
Art.	92	Organizzazione del cantiere	pag.	39
Art.	93	Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	pag.	39
Art.	94	Recinzioni provvisorie-Opere provvisoriale	pag.	39
Art.	95	Obblighi da osservare per l'interruzione dei lavori	pag.	40
Art.	96	Tutela dei manufatti inerenti a servizi pubblici e ripristino di suolo pubblico	pag.	40
Art.	97	Direttore dei lavori e costruttore	pag.	40
Art.	98	Vigilanza sui lavori	pag.	41
Art.	99	Provvedimenti del Sindaco relativi ad opere abusive	pag.	41
Art.	100	Termine dei lavori	pag.	41
Art.	101	Procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, agibilità, collaudo, iscrizione al catasto	pag.	41
Art.	102	Utilizzazione abusiva di costruzioni	pag.	42

Capitolo 14°**Disposizioni finali**

Art.	103	Poteri di deroga	pag.	43
Art.	104	Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	43
Art.	105	Norma transitoria	pag.	43
Art.	106	Norme di rinvio	pag.	43
Art.	107	Norme abrogate	pag.	43