COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Approvato dalla Regione Marche , Servizio Urbanistica con delibera di Giunta Regionale n. 4098 del 09/11/1992).

INDICE GENERALE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
OPERE, ATTIVITÀ ED INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio.
Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia.
Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione gratuita.
Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita.
Art. 5 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione.
Art. 6 - Concessioni in deroga.
Art. 7 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali.

TITOLO II
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria.
Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria.
Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.
Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia.
Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

TITOLO III
INDICE E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 13 - Definizione degli indici e parametri.

TITOLO IV
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia comunale.
Art. 15 - Composizione della commissione edilizia.
Art. 16 - Integrazione della commissione edilizia.
Art. 17 - Funzionamento della commissione edilizia.
Art. 18 - Sottocommissioni.

TITOLO V
ISTANZA DI CONCESSIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA

Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia.
Art. 20 - Domanda di concessione.
Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di concessione.
Art. 22 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione.
Art. 23 - Atti autorizzativi generali.
Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali.
Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di concessione.
Art. 26 - Esame della domanda di concessione.
Art. 27 - Progetti di massima.

TITOLO VI
RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 28 - Decisioni sulla domanda di concessione.
Art. 29 - Silenzio assenso.
Art. 30 - Certificato d'uso del suolo.
Art. 31 - Contributo di concessione.
Art. 32 - Titolarità della concessione.
Art. 33 - Validità della concessione.

Art. 34 - Annullamento della concessione.
Art. 35 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera.
Art. 36 - Sanatoria per certificazioni di conformità.

TITOLO VII
ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.
Art. 38 - Inizio dei lavori.
Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori interruzione dei lavori.
Art. 40 - Cantieri di lavoro.
Art. 41 - Ponti e scale di servizio.
Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.
Art. 43 - Rimozione delle recinzioni.
Art. 44 - Prevenzione degli infortuni.
Art. 45 - Ultimazione dei lavori.

TITOLO VIII
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Art. 46 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità.
Art. 47 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.
Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.

TITOLO IX
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Art. 49 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria.
Art. 50 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione.

TITOLO X
PIANI DI LOTTIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 51 - Piani attuativi.
Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.
Art. 53 - Richiesta di parere preliminare.
Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione.
Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione.
Art. 56 - Intervento edilizio diretto.

TITOLO XI
VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.
Art. 58 - Esecuzione d'ufficio.
Art. 59 - Garanzie.

TITOLO XII
AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI

Art. 60 - Area pertinente.
Art. 61 - Distanze.
Art. 62 - Parcheggi.

TITOLO XIII
ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.
Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e SIP.
Art. 65 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.

TITOLO XIV
DECORO E ARREDO URBANO

Art. 66 - Arredo urbano.

Art. 67 - Antenne radio e televisive.
Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.
Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni.
Art. 70 - Servitù pubbliche.
Art. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.
Art. 72 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.
Art. 73 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli.
Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

TITOLO XV

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 75 - Salubrità del terreno.
Art. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.
Art. 77 - Requisiti di carattere termico.
Art. 78 - Requisiti di carattere acustico.
Art. 79 - Requisiti illuminotecnici.
Art. 80 - Requisiti relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali.
Art. 81 - Cortili e chiostrine.
Art. 82 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.
Art. 83 - Abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO XVI

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 84 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque.
Art. 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.
Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.
Art. 87 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.
Art. 88 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.
Art. 89 - Impianti di smaltimento delle acque luride.
Art. 90 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.
Art. 91 - Concimaie.
Art. 92 - Impianti igienici.
Art. 93 - Impianti di aereazione.
Art. 94 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.
Art. 95 - Norme antincendio per edifici speciali.
Art. 96 - Impianti di gas per uso domestico.
Art. 97 - Impianti di spegnimento.
Art. 98 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

TITOLO XVII

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 99 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.
Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte.
Art. 101 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

TITOLO XVIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 102 - Rilevamento del patrimonio edilizio.
Art. 103 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.
Art. 104 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio tipo.
Art. 105 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale o della data prevista dal comma 2 dell'articolo 103.

ALLEGATO A – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA (STATO DI FATTO)

ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA (PROGETTO)

ALLEGATO C – ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE

TITOLO I
OPERE, ATTIVITÀ ED INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 1

1. L'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali, dalle relative norme tecniche di attuazione, dalla legislazione statale e regionale in materia nonché dal presente regolamento edilizio.

Art. 2
OPERE E ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

1. Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;

b) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino il recupero abitativo di edifici preesistenti;

c) interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo 11;

d) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo articolo 12;

e) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a), della L.R. 18 giugno 1986, n. 14, delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implichino variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97;

f) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie e per le quali il Comune non preveda il rilascio dell'autorizzazione a norma dell'articolo 6 della citata L.R. n. 14 del 1986.

g) opere di urbanizzazione primaria e, secondaria viabilità poderale o di bonifica, strade private;

h) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno di terreni;

i) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;

l) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;

m) costruzioni di garage ed autorimesse fuori terra;

n) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;

o) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;

p) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, comma 3, esclusi quelli indicati nei successivi articoli 3, 4 e 5, nonché escluse le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere su aree demaniali di cui al successivo articolo 7.

2. Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, piste e impianti di risalita per sport invernali e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.

Art. 3
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA

1. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, rilasciata dal Sindaco:
a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati al sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 o della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 9;
c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti di cui al successivo articolo 10.

2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, l'istanza al Sindaco per l'autorizzazione, da presentarsi a mezzo lettera raccomandata, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio a mezzo lettera raccomandata.

3. La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dal D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, e per quelli che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Art. 4
ALTRI INTERVENTI ED OPERE SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e dal D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431:
a) le opere costituenti pertinenze di impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 2, comma 1, lettera m);
b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere. Le cave sono soggette alla disciplina della L.R. 22 maggio 1980, n. 37.

2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 è soggetta ad autorizzazione gratuita con le modalità stabilite dallo stesso articolo.

3. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 29 maggio 1982, n. 308, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

4. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'articolo 2, ottavo comma, del D.L. 30 dicembre 1981, n. 801, convertito (con modificazioni) nella legge 5 marzo 1982, n. 62, le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e

fanghi nelle zone a ciò destinate, con riduzione a sessanta giorni del termine stabilito dall'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Sono altresì soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457 le opere edilizie previste dall'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

6. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, l'istanza al Sindaco per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio a mezzo lettera raccomandata.

7. Sono infine soggetti ad autorizzazione gratuita i seguenti interventi:
a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni e altri oggetti a scopo di pubblicità;
c) apertura o modificazione di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche, purché non comportino alterazioni sul corpo del fabbricato;
d) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale o stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
e) modifica della destinazione d'uso nei limiti di cui all'articolo 6 della L.R. 18 giugno 1986, n. 14.
f) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburanti, quali officine, depositi, punti vendita, bar ristoro e simili;
g) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;
h) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.

8. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi richiesti da norme statali, regionali o comunali.

Art. 5
OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:
a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 3, comma 1, lettera a);
b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati al sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modifiche e integrazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, ne aumento delle superfici utili e del numero dell'unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive, salva

diversa disciplina degli strumenti urbanistici attuativi, sono comunque soggette ad autorizzazione le opere interne;
c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente regolamento;
d) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente;
e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiamo carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
f) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e reinterri;
h) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina della legge 1° giugno 1939, n. 1089, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
i) le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio del lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

ART. 6
CONCESSIONI IN DEROGA

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e munito del nulla-osta preventivo della Giunta regionale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97.

3. Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.

4. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

ART. 7
OPERE DI COMPETENZA DELLO STATO ED OPERE SU AREE DEMANIALI

1. Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizione delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.

2. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei Comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

TITOLO II
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 8
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

3. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

4. Resta altresì fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non soggetta ad autorizzazione specifica.

5. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nel ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918.

ART. 9
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione del servizi igienico-sanitari e tecnologici.

2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai senza modifiche della quota di calpestio;
e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;

f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
p) la sostituzione totale e la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

8. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

ART. 10
INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 9 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alte razioni dell'impianto originario sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;

c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

4. Resta ferma, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

5. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Art. 11
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
g) soprelevazioni e ampliamenti;
h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

ART. 12
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

TITOLO III
INDICE E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ART. 13
DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI.

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a)Superficie territoriale (ST).
È l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

b) Superficie fondiaria (SF).
È l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie utile lorda (SUL).
È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).
Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).
Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

d) Volume (V).
È la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT).
È il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale (UT).
È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria(IF).
È il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF).
È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC).
È la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura (IC).
È il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti (H).
È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.
La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.
La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.
Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,00.

n) Altezza massima degli edifici (H MAX).
È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).
Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).
Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).
Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più ristrettive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7).
Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di 10,00 mt. è possibile superare i mt. 1,80, del colmo del tetto, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35% e per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.[1]

o) Distacco tra gli edifici (DF).

[1] *Comma aggiunto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12/11/1999.*

È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.
Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.
Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

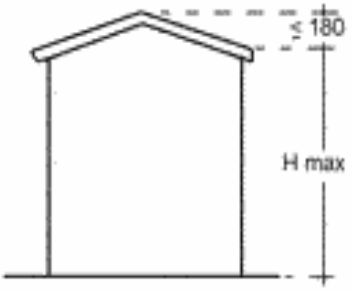

Fig. 1

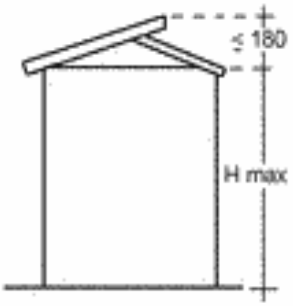

Fig. 2

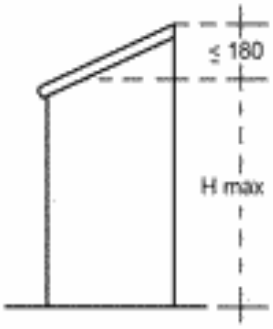

Fig. 3

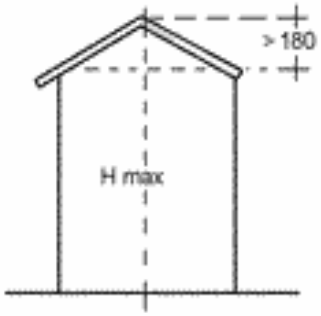

Fig. 4

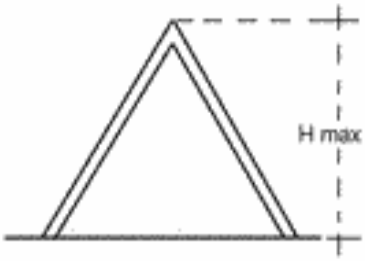

Fig. 5

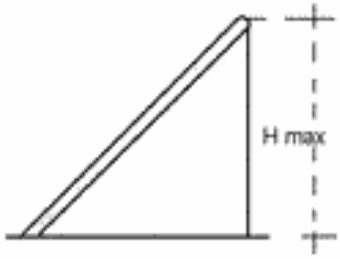

Fig. 6

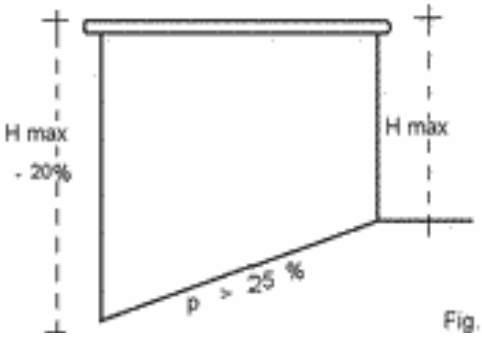

Fig. 7

p) Distacco dai confini (DC).
È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.
Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

q) Distanza dalle strade (DS).
È la distanza tra le proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

r) Spazi interni agli edifici
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:
- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

s) Numero dei piani
È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile
Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190, il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) ~~quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore al ml. 1,50~~ per la porzione la cui altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50.[2]
t bis) Copertura o tetto
1) L'inclinazione delle falde del tetto non potrà essere minore di 10 gradi sessagesimali né superiori a 30 gradi sessagesimali con origine dal piano di calpestio dal sottotetto prolungato al massimo di mt. 1,20 dalla facciata esterna dominanti;
2) Comunque la linea di colmo del tetto non potrà superare mai i 3,00 mt. di altezza dal piano del sottotetto;
3) Sono consentite forme diverse dal tetto classico a padiglione e a capanna purchè risultino architettonicamente gradevoli a giudizio insindacabile della commissione;
4) I tetti a capanna dovranno avere le falde disposte con inclinata verso le pareti maggiori dell'edificio;

[2] *Comma modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12/11/1999.*

5) La sagoma ideale del tetto con falde inclinate di 30 gradi potrà essere superata solo dai volumi tecnici, vani scale, extracorsa ascensori, canne fumarie per la sola altezza strettamente necessaria. Potrà essere superata altresì dalla copertura degli abbaini per un'altezza massima di cm. 100 da ridurre a zero in corrispondenza della linea di colmo del tetto;
6) I vani del sottotetto, da soffittare con solai, dovranno avere un'altezza utile non superiore a mt. 2,20 e saranno destinati esclusivamente a servizi generali del fabbricato 8lavatoi, stenditoi, locali serbatoi e simili) ed eventualmente a fondaci.

u) Piano interrato e piano seminterrato.
Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.
Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

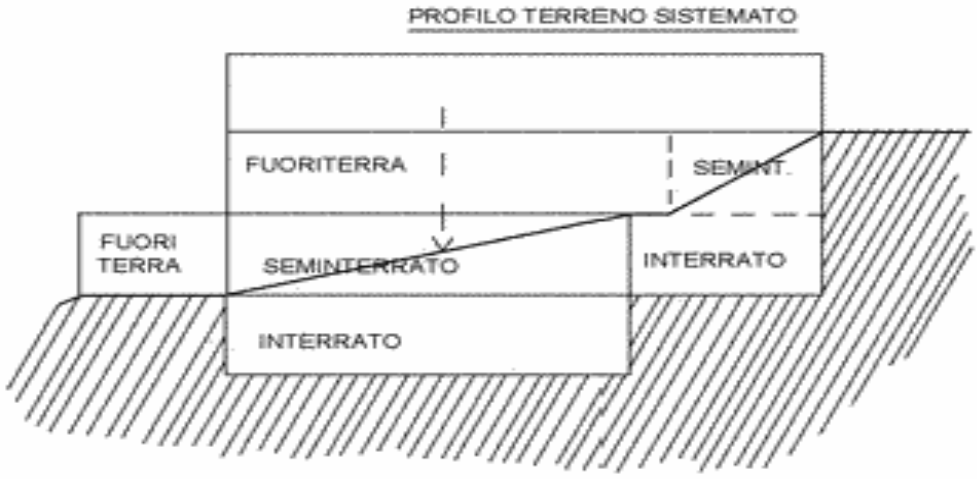

Fig. 8

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA).
È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

z) Superficie complessiva (SC).
La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr),

misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr).
Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2) autorimesse singole e collettive;
3) androni di ingresso e porticati liberi;
4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio
Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio.
Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.
Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento.
Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano

1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.). nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

TITOLO IV
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 14 [3]

FUNZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

1. La commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive del ~~Sindaco~~ *Responsabile dell'Area Tecnica* in materia urbanistica ed edilizia.

2. Essa dà parere ~~al Sindaco~~:
a) sulle opere o attività soggette ~~a concessione edilizia;~~ *a permesso di costruire e su qualsiasi pratica edilizia sottoposta dall'Amministrazione Comunale e dal Responsabile dell'Area Tecnica;*

b) sulle opere o ~~attività soggette ad autorizzazione nei casi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) e dall'articolo 4, comma 1, lettere a), b), e c), comma 7, lettere c), d), ed e); dall'articolo 9, comma 7, lettera o); nonché sulle opere interne per le quali l'articolo 5, comma 1, lettera b), richieda comunque l'autorizzazione;~~ *interventi subordinati a permesso di costruire ricadenti nelle zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 anche in riferimento agli atti inerenti le funzioni amministrative in materia di bellezze naturali delegate dai Comuni;*
c) in via preliminare su progetti anche di massima, ~~relativi ad opere di particolare importanza~~;
d) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
e) ~~sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dall'articolo 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10;~~ *sulle opere pubbliche quando ritenuto necessario;*
f) ~~sulle opere pubbliche;~~ *sugli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti di cui alla Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;*
~~g) sulle misure di salvaguardia in pendenza dall'approvazione di piani regolatori generali e particolareggiati, ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902.~~
~~h) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione. Non è necessario il preventivo parere della commissione edilizia, quando l'annullamento è adottato per soli motivi di legittimità;~~
~~i) sugli ordini di demolizione e sulle eventuali diffide a demolire.~~

3. Il ~~Sindaco~~ *Responsabile del Servizio* ha facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

4. La commissione edilizia, in particolare, esprime parere ~~sulla legittimità delle opere proposte,~~ sul valore architettonico, *sull'inserimento e* decoro *paesaggistico-ambientale* ~~e sulla ambientazione~~ delle opere, nel rispetto dell'espressione artistica, ~~al fine del~~

[3] *Articolo modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/12/2008.*

~~miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessita di uso.~~

5. ~~La~~ *Il parere della* commissione edilizia, ~~integrata ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 21 agosto 1984, n. 24, dà anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.~~ *non è vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire, pertanto il Responsabile del Servizio può assumere determinazioni difformi dall'orientamento prevalente della commissione stessa, dandone congrua motivazione.*

~~6. Il Sindaco può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, dandone congrua motivazione.~~

ART. 15 [4]
COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

1. La commissione edilizia, ~~salve le integrazioni di cui al successivo articolo 16,~~ è composta:
a) ~~dal Sindaco o da un assessore da lui delegato~~ *dal Responsabile del Servizio Area Tecnica*, che la preside;
b) ~~dal medico designato dalla USL;~~ *dai seguenti esperti nominati dal Consiglio Comunale:*
- ~~*un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;*~~
- ~~*un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;*~~
- ~~*un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;*~~
- ~~*un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;*~~
- ~~*un perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;*~~
- ~~*un esperto in materia di beni naturali e ambientali così come previsto dalla Legge Regionale del 05/08/1992 n. 34;*~~
- ~~*un esperto in materia di beni storico-culturali così come previsto dalla Legge Regionale del 05/08/1992 n. 34;*~~
- ~~*due esperti in materia edilizia-urbanistica di cui uno indicato dalla minoranza.*~~
- *Tre tecnici diplomati o laureati del settore urbanistico edilizio di cui uno indicato dalla minoranza;*
- *Un esperto in materia di beni naturali e ambientali e di beni storico e culturali;*

~~c) dal Comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o da un suo delegato;~~
~~d) da otto esperti nominati dal Consiglio comunale nel modo seguente:~~
~~1) un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;~~
~~2) un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;~~
~~3) un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;~~
~~4) un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio;~~
~~5) due componenti di comprovata esperienza di cui uno in materia di beni naturali ed ambientali e uno in materia di beni storico-culturali, anche ai fini previsti dalla L.R. 21 agosto 1984, n. 24;~~
~~6) due esperti di nomina consiliare di cui uno indicato dalla minoranza.~~

2. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale o, in sua assenza o impedimento, un

[4] *Articolo modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/12/2008 e n. 5 del 10/03/2011*

~~funzionario~~ *dipendente comunale* designato dal ~~Sindaco~~ *Responsabile Servizio Area Tecnica*.

3. Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo e successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

4. I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio Comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

5. I membri elettivi non sono eleggibili per due mandati successivi.

ART. 16 [5]
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La commissione edilizia si riunisce ~~ordinariamente almeno una volta al mese~~ all'occorrenza per l'esame delle pratiche indicate all'art. 14 e di quelle sulle quali il Responsabile Servizio Area Tecnica intende richiedere il parere entro venti giorni dalla loro acquisizione al protocollo comunale, e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

2. La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti *in carica aventi diritto di voto,* tra i quali il Presidente.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.

6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se ~~siano stati istruiti~~ *corredati dall'istruttoria* dell'ufficio tecnico comunale e dall'ufficio sanitario *(ove sia necessario),* circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. *Ai sensi e nei limiti dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/01, la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie può essere autocertificata.* ~~Il dirigente o il funzionario istruttore dell'ufficio tecnico comunale~~ Il Responsabile del Servizio Area Tecnica illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

[5] *Articolo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/12/2008 e n. 5 del 10/03/2011*

7. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

9. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario *e dal commissario di volta in volta designato.*

10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato.

11. L'interessato alla domanda di ~~concessione~~ *permesso di costruire* e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione edilizia.

~~ART. 17~~ [6]
~~SOTTOCOMMISSIONI.~~

~~1. La commissione edilizia può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza o soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera b).~~

TITOLO V
ISTANZA DI CONCESSIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA

ART. 18
SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

1. È legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione, tra gli altri:
a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;

[6] *Articolo abrogato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/12/2008*

c) l'enfiteuta;
d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203;
i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

ART. 19
DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 19 e da uno o più progettisti.

2. La domanda deve contenere:
a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.

3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a

denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
c) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 19.

4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

ART. 20
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. Alla domanda di concessione è allegata, di regola, la seguente documentazione:
a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
b) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
d) certificato di uso del suolo ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazione) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, nei Comuni con popolazione superiore ai 30 mila abitanti, qualora esso sia stato precedentemente richiesto. Nel caso il suddetto certificato richiesto non sia stato rilasciato, in sua vece e presentata copia della domanda con la data del protocollo comunale. È altresì necessaria l'attestazione del progettista, ai sensi dell'articolo 373 del c.p., che l'opera progettata è conforme al certificato di uso del suolo rilasciato dal Comune o richiesto;
e) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

2. È facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni), nella legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

ART. 21
ULTERIORI DOMANDE ED ALLEGATI CONNESSI CON LA DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari e cura del Comune e a spese del richiedente.

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

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

ART. 22
ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI.

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi dell'articolo 18 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.

2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 2 della L.R. 21 agosto 1984, n. 24, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.

3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.

4. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.

5. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'articolo 1 della legge 30 aprile 1976, n. 373, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.

6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti del fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei vigili del fuoco e comunque in particolare:
a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

7. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni

necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.

8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

9. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 3 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, osservando le disposizioni della legge stessa e della L.R. 3 novembre 1984, n. 33, come modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n. 18.

10. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

ART. 23
AUTORIZZAZIONI IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI.

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

ART. 24
ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. All'atto della presentazione della domanda, l'amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:
a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
b) data di ricevimento della domanda stessa;
c) nome e cognome di chi, per conto del comune, l'ha ricevuta.

2. Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

3. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco, entro il termine suddetto, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della commissione edilizia.

4. In tal caso il richiedente ha tempo novanta giorni, a partire dal ricevimento della comunicazione, per regolarizzare la pratica. Decorso inutilmente detto termine, la domanda di concessione si intende decaduta.
Per data di consegna della domanda di concessione, agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente, si intende quella in cui è avvenuta la suddetta regolarizzazione della pratica.

ART. 25
ESAME DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui all'articolo 25.

2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
a) servizi sanitari della USL;
b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica del rispetto delle previsioni del programma pluriennale di attuazione (per i Comuni obbligati e per le opere soggette a tali previsioni a norma della L.R. 26 aprile 1979, n. 18 e della L.R. 9 dicembre 1982, n. 41), per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
c) commissione edilizia, per il parere di competenza.

3. Nei Comuni con popolazione superiore a 30 mila abitanti, l'ufficio tecnico comunale competente provvede a verificare la conformità del progetto all'eventuale certificato di uso del suolo rilasciato precedentemente.

ART. 26
PROGETTI DI MASSIMA.

1. È consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

TITOLO VI
RILASCIO DELLA CONCESSIONE

ART. 27
DECISIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

1. Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di concessione entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda stessa.

2. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazioni di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di concessione, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Il mancato ritiro dell'atto di concessione nel termine di sessanta giorni produce la decadenza dalla concessione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 26 aprile 1979, n. 18.

3. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.

5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6. In caso di diniego della concessione, il Sindaco deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

ART. 28
SILENZIO ASSENSO.

1. Ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, fino al 31 dicembre 1987 e successive proroghe ai sensi di leggi, la domanda di concessione ad edificare si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando la comunicazione al Sindaco del loro inizio, a mezzo di lettera raccomandata, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano per gli interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti ed approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data.

3. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

ART. 29
CERTIFICATO D'USO DEL SUOLO.

1. I Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti sono tenuti a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.

3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.

4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

5. Ai sensi del citato articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, la domanda di concessione che il progettista attesti, anche ai sensi dell'articolo 373 del codice penale, conforme al certificato previsto dal precedente comma, si intende assentita qualora non venga comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 8 della legge n. 94 del 1982. Sino ad un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, il certificato deve essere rilasciato entro novanta giorni dalla presentazione della domanda e dopo la stessa data entro sessanta giorni.

6. In caso di mancato rilascio, alle domande di concessione si applicano le disposizioni di cui al primo, secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 8 della citata legge n. 94 del 1982.

Art. 30
CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo.

2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione e determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

4. Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dall'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificata dall'articolo 26 bis del D.L. 15 dicembre 1979, n. 629, convertito dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25.

5. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 3, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n 47 e all'articolo 2 della L.R. 18 giugno 1986, n. 14.

ART. 31
TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE.

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al Sindaco il cambiamento di intestazione.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione.

3. La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo concessorio.

4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per la concessione originaria.

5. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 32
VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE.

1. Il termine dell'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dalla concessione; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisionali di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.

2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.

3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente, ai sensi della L.R. 26 aprile 1979, n. 18 e della L.R. 9 dicembre 1982, n. 41.

4. Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio, anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato a norma dell'articolo 18 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza della concessione, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

6. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Sindaco con provvedimento motivato, in considerazione:
a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
c) di opere fruenti di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

ART. 33
ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

1. La concessione è annullata:
a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica e edilizia;
b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Sindaco fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Sindaco il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa del lavori.

4. Ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il Sindaco, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

5. Per le concessioni assentite a norma dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, il Sindaco, prima di procedere all'annullamento, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

ART. 34
VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 35
SANATORIA PER CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 34, commi 4 e 5, sono sanabili:
a) le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della legge 2 febbraio 1985, n. 47.
b) le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 12, primo comma, della citata legge n. 47 del 1985;
c) le opere eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 10 della citata legge n. 47 del 1985, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di concessione o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della citata legge n. 47 del 1985.

2. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Sindaco non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.

4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 13, terzo, quarto e quinto comma della citata legge n. 47 del 1985.

TITOLO VII
ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 36
RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ.

1. Agli effetti dell'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del D.L. 23 aprile 1985, n.146, convertito (con modificazioni) nella legge 21 giugno 1985, n. 298, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché unitamente al direttore dei lavori a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge n. 47 del 1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario, il Sindaco segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata legge n. 47 del 1985.

4. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.

5. 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.

6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

ART. 37
INIZIO DEI LAVORI.

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore del lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.

2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.

3. In caso di inutile decorso sul suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.

4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

5. Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
6. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

7. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 38
VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI INTERRUZIONE DEI LAVORI.

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

2. È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

3. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 39
CANTIERI DI LAVORO.

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
a) nome e cognome del titolare della concessione ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;

c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

ART. 40
PONTI E SCALE DI SERVIZIO.

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

3. È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

ART. 41
SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

1. È vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 42
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.

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

ART. 43
PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927 n. 530 del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e del D.P.R. 7 gennaio 1956, n.164 nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

ART. 44
ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.

3. Dall'ultimazione dei lavori l'ufficio tecnico comunale redige apposito verbale, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo rappresentante e con il direttore del lavori.

4. Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VIII
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

ART. 45
DOMANDA RELATIVA ALL'ABITABILITÀ O ALL'AGIBILITÀ.

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Sindaco, ai sensi dell'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.

3. La domanda di autorizzazione di abilità o agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'articolo 45.

4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
b) estremi della suddetta concessione.

5. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge n. 1086 del 1971;
b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dell'articolo 5 della L.R. 27 marzo 1987, n. 18;
c) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
d) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 kcal/h;
e) certificato del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale certificato del direttore dei lavori dovrà essere accompagnato da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti.

ART. 46
RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.

1. Per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità il previsto controllo dell'opera viene effettuato dall'ufficio tecnico comunale e dal competente servizio della USL entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda.

2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.

3. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme di igiene e l'assenza di cause di insalubrità.

4. Il Sindaco, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei

lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

ART. 47
UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI.

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità sono denunciati dal Sindaco all autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

3. 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 opportune misure tecnico-edilizie.

TITOLO IX
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

ART. 48
ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA.

1. L'istanza di autorizzazione ai sensi degli articoli 3 e 4 è presentata al Sindaco mediante domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti e le indicazioni di cui all'articolo 20, comma 2.

2. Nella domanda, oltre alle particolare notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.

4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazione comunali, provinciali, regionali o statali devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi.

5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia dall'articolo 25.

6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia si applica l'articolo 19.

7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione edilizia riguardi opere volumetriche.

ART. 49
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE.

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

2. Il Sindaco ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

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

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

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

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

7. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'articolo 34.

TITOLO X
PIANI DI LOTTIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART. 50
PIANI ATTUATIVI.

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.

2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.

3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 4, comma 2 della L.R. 16 maggio 1979, n. 19.

4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.

5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.

6. Il Comune può convenire con il lottizzante in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal Consiglio comunale.

Art. 51
Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati:
a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale;
c) planimetria catastale in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo

diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
h) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
l) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
n) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
o) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da:
- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaboratori di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
p) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA;
s) schema di convenzione di cui all articolo 51.

2. È previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 7 febbraio 1981, n. 37 per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 il Comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.

4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 3, secondo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n. 24.

ART. 52
RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE.

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 52.
Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

ART. 53
APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dalla L.R. 16 maggio 1979, n. 19.

2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono approvati dalla Giunta regionale ai sensi dall'articolo 3, terzo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n. 24.

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

4. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.

5. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.

6. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del Comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

7. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

ART. 54
COMPILAZIONE D'UFFICIO DI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.

2. Decorso inutilmente detto termine il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi dei progetto stesso. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 52, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

ART. 55
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.

3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio della concessione.

5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI
VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 56
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI.

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

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

3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4 comma 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il Sindaco ordina la sospensione del lavori quando:
a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;

b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.

4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.

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

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

ART. 57
ESECUZIONE D'UFFICIO.

1. Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
e) del ripristino degli immobili e del manufatti oggetto di servitù pubblica;
f) della riproduzione del numero civico;
g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

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

ART. 58
GARANZIE.

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. Il Sindaco determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore della amministrazione comunale.

4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

TITOLO XII
AREE PERTINENTI - DISTANZE – PARCHEGGI

ART. 59
AREA PERTINENTE.

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il Sindaco può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

ART. 60
DISTANZE.

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.

3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:
DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;
DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

4. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:
- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore ai ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

6. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

ART. 61
PARCHEGGI.

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. Di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla legge n. 122 del 1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

5. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

6. Prima del rilascio della concessione edilizia, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente.

TITOLO XIII
ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

ART. 62
ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI.

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuove edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968, n. 1404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 13 aprile 1968, n. 96. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n. 34.

ART. 63
REALIZZAZIONE DI CABINE ENEL E SIP.

1. Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

~~3. Le cabine ENEL e SIP realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione.~~ [7]

ART. 64
OPERE REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIFICI A CARATTERE COLLETTIVO-SOCIALE.

1. Le opere realizzate dall'amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale e devono essere precedute dal rilascio della concessione edilizia a norma degli articoli 14 e seguenti.

TITOLO XIV
DECORO E ARREDO URBANO

[7] *Comma abrogato dall'art. 6, Reg. 14 novembre 1990, n. 28*.

ART. 65
ARREDO URBANO.

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengono meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il Sindaco, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

ART. 66
ANTENNE RADIO E TELEVISIVE.

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

3. Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 67
AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO.

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3.00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o privati di particolare valore estetico, il Sindaco, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

ART. 68
MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI.

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.

4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

6. Oltre quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

ART. 69
SERVITÙ PUBBLICHE.

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
c) numeri civici;
d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate

alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

ART. 70
APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI.

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impegnare;
c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

ART. 71
RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI.

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

3. Il Sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico,

mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

ART. 72
USCITE DALLE AUTORIMESSE. RAMPE PER IL TRANSITO DEI VEICOLI.

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

ART. 73
CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

TITOLO XV
REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 74
SALUBRITÀ DEL TERRENO.

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli

circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.

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

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

ART. 75
REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestìo dei locali abitabili.

6. Le griglie di aereazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

ART. 76
REQUISITI DI CARATTERE TERMICO.

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza

delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 30 aprile 1976, n. 373, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Sindaco può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

ART. 77
REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.

3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve aver indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.

6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

ART. 78
REQUISITI ILLUMINOTECNICI.

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

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
f) gli spazi di cottura;
g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

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

ART. 79
REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'articolo 79, comma 3.

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

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

6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.

8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.

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

14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975.

ART. 80
CORTILI E CHIOSTRINE.

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 81
STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI.

1.È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 7 febbraio 1981, n. 37.

3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

7. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

9. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

ART. 82
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al comma 1.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge n. 457 del 1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.

5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.

5-bis. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 13, per i soli edifici esistenti. [8]

TITOLO XVI
REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

ART. 83
RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUE.

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

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

[8] *Comma aggiunto dall'art. 4, Reg. 14 novembre 1990, n. 28*

4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 84
POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.

4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

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

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 7 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, valgono i divieti in esso previsti.

ART. 85
MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione dell'articolo 14 della legge 10 aprile 1976, n. 319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accertabilità dell'effluente di cui sopra.

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n.5 della deliberazione del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, recante "Norme tecniche generali di cui alla lettera b) dell'articolo 2 della legge 10 maggio 1976, n. 319".

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla Regione ai sensi dell'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 319.

13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

15. Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle «Disposizioni del Ministero dei lavori pubblici - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento».

20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti.

ART. 86
MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.

2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge n. 650 del 1979.

4. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.

5. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

5-bis Le opere strettamente necessarie nelle strutture produttive esistenti per l'abbattimento dei fumi e sostanze nocive non sono computate ai fini della volumetria delle distanze dai confini e delle altezze. [9]

ART. 87
IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o «calate») e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ad essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca, o in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

ART. 88
IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

[9] *Comma aggiunto dall'art. 5, Reg. 14 novembre 1990, n. 28*

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le «calate» delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le «calate» delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui agli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 89
DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

2 Corrisponde ad un abitante equivalente:
a) un abitante in edifici di civile abitazione;
b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio della autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

ART. 90
CONCIMAIE.

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1° dicembre 1930, n. 1682, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n. 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n.1265 e da quanto di volta in volta e disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

ART. 91
IMPIANTI IGIENICI.

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., Lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., Lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

ART. 92
IMPIANTI DI AEREAZIONE.

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

ART. 93
CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI.

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:
a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di s.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm., se in cemento armato;
e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;
g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di

deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;
i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

ART. 94
NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI.

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.

2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.

4. Le sale di protezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

ART. 95
IMPIANTI DI GAS PER USO DOMESTICO.

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco.

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

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

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

ART. 96
IMPIANTI DI SPEGNIMENTO.

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a ml. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di

combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

ART. 97
FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE.

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, e condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

3. È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

5. Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

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

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

TITOLO XVII
USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

ART. 98
OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. il Sindaco, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

4. L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.

5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.

7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminali la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

8. Nell'atto di autorizzazione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

9. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

10. Il Sindaco può, sentita la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 99
RINVENIMENTI E SCOPERTE.

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 43 e seguenti della legge 1° giugno 1939, n. 1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore del lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 100
TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno del vicini, il Sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.

5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

TITOLO XVIII
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 101
RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.

1. I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.

2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità

immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.

3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'autorizzazione e la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

ART. 102
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

1. I Comuni provvedono all'adeguamento dei propri regolamenti edilizi entro 1 anno dall'entrata in vigore del regolamento edilizio tipo (7).

2. Decorso il termine di cui al comma 1, fermo restando per i Comuni che non vi abbiano provveduto l'obbligo di adeguamento, le norme del regolamento edilizio tipo prevalgono sulle norme dei regolamenti edilizi comunali, nonché sulle altre norme comunali in materia edilizia.

3. Il regolamento edilizio comunale adeguato ai sensi del comma 1, è soggetto all'approvazione di cui all'articolo 36 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni .

ART. 103
NORME FINALI PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.

1. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica purché definitivamente approvate alla data del 29 settembre 1990, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata purché convenzionata alla data del 29 settembre 1990; sono altresì fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate alla data delle adozioni del regolamento edilizio comunale in adeguamento al regolamento edilizio tipo (12).

ART. 104
DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE O DELLA DATA PREVISTA DAL COMMA 2 DELL'ARTICOLO 102.

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'operatività dei regolamenti di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 103, per le quali alle predette date non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base ai predetti regolamenti e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA
STATO DI FATTO

a) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;

b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;

d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;

e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

ALLEGATO B
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA
PROGETTO

A) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.).
La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.
La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.
Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

B) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:
a) superficie catastale di intervento;
b) superficie territoriale(St) della (o delle) «zona omogenea» dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
d) superficie coperta (Sc);
e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
f) superficie utile abitabile (Sua);
g) superficie non residenziale (Snr);
h) superficie complessiva (Sc);
i) superficie netta (Sn);
l) superficie accessoria (Sa);
m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
n) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
o) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
p) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
q) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150);
r) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
s) superficie delle aree destinate alla viabilità;
t) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
u) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
v) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate al sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
w) superficie delle aree di uso pubblico;
z) abitanti e addetti convenzionali.

La relazione geologico geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico.
La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi: essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico.
La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

Nei Comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.
1) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 e deve essere firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
2) La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19 del medesimo D.P.R. n. 1052 del 1977. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.
La suddetta relazione e obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.

C) Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientrature, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.
Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare.
Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

D) Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.
In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.
Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, in scala 1:100, degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

E) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde del singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.
Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un estensione a monte e a valle di mt. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione.
Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera c).

F) Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai plani stradali, ai cortili o ai giardini con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna (da controllare mediante campionatura sul posto, prima dell'esecuzione definitiva).

G) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto.
I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latistanti.

H) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.
Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

I) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ed acustico secondo quanto previsto dagli articoli 77 e 78 del presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

Note comuni: ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori del muri e dei solai; larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.
Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.
Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

ALLEGATO C
ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE

Per il rilascio dell'autorizzazione tenuto conto del tipo delle opere da realizzare sono richiesti i seguenti elaborati:

a) domanda di autorizzazione in bollo sottoscritta dalla ditta richiedente e completa di chiare generalità e recapito;

b) relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc. (tre copie);

c) planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa (una copia);

d) norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata (una copia);

e) estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della ditta richiedente;

f) elaborati grafici relativi allo stato dell'immobile oggetto dell'intervento;

g) firme del progettista e del proprietario sugli elaborati di progetto.

I predetti elaborati vanno presentati in carta semplice fatta eccezione per la domanda di autorizzazione.

I Comuni tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare possono altresì richiedere i seguenti ulteriori elaborati:

h) progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto (tre copie);

i) precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione sia all'andamento naturale del terreno che alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco del fabbricato da realizzare riferite alla sede stradale più vicina o altro punto fisso preesistente (tre copie);

l) quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi sulla stessa ricadenti, sia di progetto che preesistenti; indicazioni delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade (tre copie);

m) documentazione fotografica formato cartolina dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati, con l'indicazione in planimetria dei punti di vista fotografici;

n) eventuali pareri e autorizzazioni espressi dalle autorità competenti ai sensi delle legge 1° giugno 1939, n. 1089, e legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito (con modificazioni) nella legge 3 agosto 1985, n. 431, nonché dalla L.R. 21 agosto 1984, n. 24.
Gli elaborati previsti nel presente allegato vanno presentati in carta semplice fatta eccezione per le domande di autorizzazione.