

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 - NATURA, CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

2. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della legge n° 1150/1942 (Legge Urbanistica Nazionale) nonché degli articoli 6,7 e 10 della legge n° 765/1967, degli articoli 15 e 17 della legge n° 10/1977 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 2 della L. 662/96, il committente titolare della concessione ad edificare, il progettista, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella Concessione ad edificare.

2. Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'accettazione dell'incarico, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Art. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alla disposizioni di Legge in vigore.

Art. 4 - FACOLTÀ DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 16 della L. n. 765/67 e dall'art. 3 della L. n. 1357/55, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dalle norme vigenti.

Ai sensi inoltre dell'art. 15 della L.R. n. 32/91 le concessioni ed autorizzazioni di edificazione relative ad interventi su edifici esistenti possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate ai sensi dell'art. 41 quater della L. 1150/ 42, e successive modificazioni e integrazioni, in deroga agli standards, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

La deroga è concessa su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità e ai soli fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione Edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio e urbanistico.

2. La Commissione edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (PIANO URBANISTICO COMUNALE e PIANI ATTUATIVI), al presente regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e agli altri Regolamenti vigenti.

3. Compiuta l'istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento, ai sensi e nei termini previsti dall'art. 2 comma 60 della L. n. 662/96, la Commissione Edilizia esprime pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) nel caso sia necessario il rilascio della Concessione;
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- sulle proposte di demolizione nel caso di edifici della zona " A ";
- ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

4. La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri:

- sui Piani attuativi e sulle varianti del PIANO vigente;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

5. Quando la Commissione Edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio o prescriverne la modifica.

6. Quando la Commissione Edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto il timbro della Commissione, la data di approvazione e la firma del Presidente o del suo delegato.

7. La Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

8. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno.

9. Il parere della Commissione edilizia, che rifletterà il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sarà solo consultiva e non costituirà presunzione alla emissione della concessione o dell'autorizzazione edilizia che è riservata solo ed esclusivamente al Sindaco.

Art. 6 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1) La Commissione Urbanistica ed Edilizia comunale è composta dai seguenti membri:

1) Il Sindaco o un suo delegato che la presiede;

2) Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ;

3) Due Professionisti (Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti e Agronomi), iscritti nei rispettivi Albi Professionali;

4) Tre esperti, scelti tra i cittadini che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica e giuridica in materia edilizia ed urbanistica.

Possono essere nominati tanti membri supplenti quanti sono gli effettivi, per sostituire questi ultimi in caso di assenza.

3. Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale svolge la funzione di segretario della Commissione Edilizia; egli riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmate da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla Commissione Edilizia, nella medesima seduta.

4. La nomina della Commissione è affidata alla G. M. alla quale potranno pervenire designazioni non vincolanti da parte dei gruppi consiliari.

Non possono far parte della commissione i funzionari di organi statali o regionali ai quali competano, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo e/o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL. PP. n. 3968/1966).

5. I Membri designati dalla Giunta Municipale durano in carica quanto l'Organismo che li ha designati e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

Art. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritiene opportuno.

2. Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione stessa.

3. Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti e in caso di parità vale il voto del Presidente.

4. Il Membro della Commissione edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerne direttamente e l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

7. I Membri della Commissione Edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedano nel Comune.

SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - AMMISSIBILITÀ' DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici, eseguite ai sensi del Testo Unico n.1755/1933;

2. Chiunque intenda attuare un intervento e ne abbia titolo ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale oppure di chiedere alla Stessa, presentando un'idonea documentazione, una Concessione ad edificare od un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti dell'articolo 31 della Legge Urbanistica Nazionale, dell'art.10 della L n.765/1967, degli artt.1, 3, 9 e 10 della L n.10/1977, dell'art.48 della L n.457/1978 e dell'art. 2 della L. n. 662/96.

3. Per le opere pubbliche eseguite dal Comune la Deliberazione con la quale viene approvato il progetto o viene autorizzata l'opera stessa ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. I relativi progetti dovranno però essere corredati da una relazione a firma di un professionista abilitato che attesti la conformità del progetto al-

le prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - OPERE INTERNE

1. Sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale gli interventi di manutenzione ordinaria e le opere interne agli edifici purché gli stessi non siano vincolati dal Piano Urbanistico Comunale a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, architettoniche e testimoniali.

2. Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- la sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.);
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

3. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate <<A>> dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

4. Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16-11-1977, n.1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del PIANO) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento ecc.

Art. 10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono soggetti a tempestiva denuncia di inizio attività e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2. Sono invece soggetti a concessione gli stessi interventi nel caso riguardino edifici compresi nelle zone omogenee " A " , siano soggetti ai vincoli elencati al comma 1 dell'art. precedente o siano oggetto di speciali prescrizioni previste dal P.U.C. o dai Piani Attuativi approvati.

Art. 11 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono normalmente soggetti a Denuncia di inizio attività o a Concessione, nel caso di cui al comma 2 dell'art. precedente, e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono quindi la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

3. In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

Art.12 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono soggetti a Concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Art.13 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1. Gli'interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti ad Autorizzazione Comunale. L'A.C. può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il PIANO vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.

2. Detti interventi sono soggetti a Concessione soltanto nel caso in cui, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) ad una nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie che alterino l'aspetto esteriore dell'edificio; quando ciò non sia necessario, è sufficiente una semplice autorizzazione del Sindaco.

Art. 14 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

1. Sono soggetti a Concessione e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2. Essi consistono nell'aggiunta di un nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline etc.).

Art. 15 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Sono soggetti a semplice Autorizzazione e concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Art. 16 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

1. sono soggetti a Concessione e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Art. 17 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono soggetti a Concessione. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

2. Si considerano altresì nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

3. Si considerano infine nuove costruzioni:

- gl'involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- I tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
 - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
 - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box etc.

Art. 18 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1. Sono soggetti ad Autorizzazione sulla base di un apposito PIANO di ATTUAZIONE approvato dal Consiglio Comunale ed assentito dalla Regione.

2. Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

Art. 19 - DEPOSITI ALL'APERTO

1. L'utilizzo di un'area come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata nel territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è soggetto ad autorizzazione.

2. Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di materiali vari; materiali edili, prefabbricati in cemento; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legname, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione; nonché depositi e parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche, e box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

3. Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 20 - VARIANTE AL PROGETTO

1. La variante al progetto originario è soggetta ad autorizzazione.

2. Si ha variante al progetto cui la concessione si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

3. Le modifiche richieste devono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono alterare:

- i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie globale lorda di piano, altezza, ecc.);
- le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso.

4. Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una variante bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova concessione.

Art. 21 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal Piano Urbanistico Comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso è regolata dagli indici e parametri definiti al presente paragrafo, riferiti ai tipi edilizi prescritti nel P.U.C. stesso (vedi tabelle annesse).

2. **Destinazione d'uso** di un'area o di un edificio: è il complesso di usi o di destinazioni ammessi dal Piano Urbanistico per l'area o per l'edificio.

3. **Spazi pubblici** o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi: sono le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici, che devono essere riservati in sede di attuazione del P.U.C..

4. **Indice di fabbricabilità territoriale**: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume "vuoto per pieno" come definito più avanti, e la superficie dell'intera zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

5. **Indice di fabbricabilità fondiaria**: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume vuoto per pieno di cui sopra, e l'area da edificare, escluse ovviamente le sedi viarie, gli spazi pubblici in genere, ecc., anche se privati o da cedere al Comune.

6. **Cortile**: è un'area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro, in tutto o in parte, da edifici. o da recinzioni in muratura piena, alte 3 m o più, e destinata ad illuminare e ventilare locali abitabili; il cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada od altro spazio pubblico.

7. **Superficie utile abitabile**: per superficie utile abitabile dell'edificio o di parte di esso si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, di logge e balconi; rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con i vani dove si esplica la funzione residenziale e con essa strettamente connesse, quali ad esempio i ripostigli, i locali di sgombero, la cucina ed i servizi.

8. **Superficie non residenziale**: per superficie non residenziale si deve intendere la superficie, anch'essa al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 2 del D.M. 10/5/1977.

9. **Superficie complessiva**: per superficie complessiva si deve intendere la somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale, valutata quest'ultima al 60%:

$$Sc = Su + 60\% S_{nr}$$

Le suddette tre superfici si riferiscono a edifici residenziali.

10. **Superficie netta**: per superficie netta si deve intendere la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo

svolgimento dell'attività specifica; rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività ed ad essa strettamente connessi quali ad esempio i servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigorifere, i locali di stoccaggio nei ristoranti e negli alberghi e i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

11. **Superficie per accessori:** per superficie per accessori si deve intendere la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garages e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

12. **Superficie totale:** per superficie totale si deve intendere la somma della superficie netta e della superficie per accessori, valutata quest'ultima al 60%:

$$St = Sn + 60\% Sa$$

Queste ultime tre superfici si riferiscono ad edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

13. **Volume vuoto per pieno:** il volume vuoto per pieno è la somma dei volumi elementari in cui può essere scomposto il fabbricato; volumi caratterizzati da una superficie in pianta contenuta entro un quadrato di 12 m di lato, e da un'altezza avente per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte, con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione alle proprie esigenze tecniche;

b) il punto d'intersezione fra intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. Valgono le norme contenute nel D.P.G.R. 1/8/77 n° 9743/271 e le precisazioni dell'Assessore degli EE.LL. 20/3/78 n° 2 - A.

14. **Indice di copertura:** è il rapporto (m^2/m^2) tra la superficie copribile e la superficie del lotto; deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella dell'area da edificare di cui all'Indice Fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, da pensiline e dalla gronda del tetto.

15. **Superficie minima del lotto:** dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'Indice di Fabbricabilità fondiaria.

16. **Altezza di un edificio:** per altezza di un edificio si considera la massima altezza delle pareti esterne. E' un parametro per ogni singola zona omogenea e non potrà essere in nessun caso superato, fatta eccezione per i volumi tecnici, purché questi ultimi siano di dimensioni strettamente indispensabili. Per parete esterna di un edificio si deve intendere ogni superficie esterna delimitante l'edificio ed avente inclinazione superiore al 10%. Per altezza di una parete esterna di un edificio si assume la misura del segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione della parete stessa con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede;

b) il punto corrispondente sulla linea di intersezione tra l'estradosso dell'ultimo solaio e la parete esterna stessa; nel caso di edifici con tetto a falde di inclinazione maggiore del 35%, l'altezza precedentemente definita deve essere aumentata dei 2/3 dell'altezza della proiezione verticale della copertura.

Quando il fabbricato prospetta su due strade ad angolo, di diversa larghezza, la massima altezza consentita relativamente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche alla parete prospettante sulla strada di minor larghezza per una estensione non maggiore della larghezza di quest'ultima.

Se un fabbricato ha due prospetti opposti su strade a diversa quota e larghezza, l'altezza massima sarà quella relativa alla strada di minore larghezza, salvo il caso in cui la distanza tra i due fronti sia non minore di 20 m.

17. Distacco fra gli edifici e dal confine: è la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti, o dal confine; la misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che considerano compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm; per il distacco sia dal confine che tra gli edifici, è fissato un minimo assoluto.

TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 22 - INTERVENTI MINORI

1. Alla domanda di concessione o di autorizzazione debbono essere allegati in triplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- gli elaboratori tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;

- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

Art. 23 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. I lavori possono essere avviati previa denuncia all'Amministrazione Comunale, 20 giorni prima dell'inizio delle opere che si intendono eseguire, accompagnata da una esatta e dettagliata relazione nonché degli opportuni elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi in vigore, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 24 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Alla domanda di autorizzazione o di concessione debbono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:

a) planimetria generale in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento e la sua corrispondenza catastale;

b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

c) eventuale documentazione fotografica per gli interventi da eseguire nelle zone " A " ;

Art. 25 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

1. Alla domanda di concessione dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

a) eventuale stralcio della tavola di azzonamento del PIANO vigente, nonché del piano di attuazione e del piano particolareggiato (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;

b) planimetria catastale, in scala sufficientemente estesa in modo da consentire l'individuazione del lotto sul territorio comunale;

c) planimetrie orientate, in scala 1:500 - 1:200, estese ad una congrua zona circostante con le distanze dai confini e distanze da altri fabbricati; distanze dal filo e dall'asse stradale; eventuali quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato; dovrà inoltre darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume fuori-terra, del volume complessivo, della superficie coperta, della dotazione minima di parcheggi);

d) progetto quotato in scala non inferiore 1:100, comprendente la pianta di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;

e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:

1. l'allineamento stradale;

2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti agli accessi agli immobili confinanti;

3. le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

4. il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;

5. la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);

6. il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

f) eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala adeguata con relative piante e sezioni;

g) la documentazione, dove prevista dalle vigenti norme, sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto o in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Gli obblighi di cui

sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi, in tutto o in parte esistenti;

h) dimostrazione di proprietà;

i) i disegni visti e approvati da eventuali organismi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali;

l) relazione contenente:

- la specifica delle quantità di edificazione (mc. di volume per gli edifici residenziali e mq. di superficie lorda di piano per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) ed altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione.

- le principali caratteristiche costruttive, i materiali da impiegare nella costruzione;

- la descrizione degli impianti e servizi previsti per la costruzione;

2. Ove ne ravvisi la necessità l'Amministrazione Comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:200, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'ufficio tecnico comunale;

- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.

3. Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni e la destinazione dei singoli ambienti con il calcolo della superficie utile abitabile (Su) e della superficie non residenziale (Snr); nei prospetti devono risultare le altezze dalla linea di gronda dal piano stradale o dal livello del terreno naturale o sistemato;

4. La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art.11 del DM 2.8.1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

5. Quando le costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli previsti dall'articolo apposito.

Art. 26 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1. Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di Concessione dev'essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento.

2. Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione dev'essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

a) stralcio della tavola di azionamento del PIANO vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

b) piante di tutti i piani;

c) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di Infrastrutturazione della zona;

d) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi;

3. L'intervento autorizzato dev'essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

Art. 27 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Sono soggetti a semplice autorizzazione per il cui rilascio è necessaria la domanda in carta legale all'Amministrazione Comunale, in duplice copia con allegata planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000 .

3. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla chiusura di scarichi di fognatura che rimangono inutilizzati e alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata.

4. In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5. L'autorizzazione di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili indicati come tali dal PIANO vigente e dai suoi Piani attuativi.

Art. 28 - INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1. Le aree inedificate comprese in zone a destinazione non rurale e di cui il PIANO prevede l'edificabilità non possono di regola essere frazionate od urbanizzate se non nell'ambito di un Piano di Lottizzazione, regolarmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

2. Chi intenda procedere al frazionamento delle aree o alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata conforme alle prescrizioni del PIANO e chiedere la necessaria autorizzazione.

3. Il piano di lottizzazione d'iniziativa privata non occorre se non è prescritto dal PIANO e può non essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare:

- sia interna al perimetro del centro edificato (zone A e B)

Art. 29 - DEPOSITI ALL'APERTO

1. Alla domanda di concessione debbono allegarsi in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;

- uno stralcio del PIANO da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;

- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendono depositare, perché l'Amministrazione Comunale possa va-

lutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

2. Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna a rimuovere il deposito a proprie cure e spese - su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione Comunale motivata da insindacabili motivi - anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

3. Nel caso in cui l'area oggetto dell'autorizzazione ad edificare ricada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L n.1497/1939 o dal PIANO, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del Regolamento edilizio.

Art. 30 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1. Alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione in cinque copie:

a - schema di convenzione fra la ditta lottizzante e il Comune per realizzazione di opere di carattere pubblico;

b - relazione tecnica-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta ed i criteri di lottizzazione, sulle tipologie edilizie adottate per l'inse-diamento proposto, sulle caratteristiche tecniche di tutte le opere di carattere pubblico da realizzarsi;

c - previsioni di spesa per le urbanizzazioni computo metrico-estimativo;

d - estratto autentico di mappa;

e - lo stralcio eventuale del Programma pluriennale di attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di lottizzazione d'iniziativa privata;

f - lo stralcio del PIANO, con le previsioni per la zona in oggetto;

g - gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;

h - le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;

i - il rilievo topografico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;

l - l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;

m - la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di lottizzazione d'iniziativa privata, con l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);

n - la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;

o - la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);

p - tavola in scala non minore di 1:500 contenente:

- la disposizione planovolumetrica, e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;

- la tipologia edilizia in scala 1:200;
- le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposta, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;

q - zonizzazione in scala non minore di 1:500 contenente le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme di attuazione del PIANO. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

r - la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;

s- le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze e alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;

2. Se il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

3. Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona o all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni tra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

4. Se il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata investe aree del centro storico o edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal PIANO, la documentazione dev'essere integrata da:

- un'indagine urbanistica che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socioeconomici;

5. Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi, copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

Art. 31 - VARIANTE DI PROGETTO

1. Alla domanda di variante dev'essere allegata in triplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Art. 32 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

1. I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle LL n.1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza ai Monumenti e/od equivalente organo regionale.

2. Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale e dell'ENTE Ferroviario ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione Provinciale e linee ferrate) sono subordinate al preventivo nullaosta di detti enti, per la definizione della posizione e caratteristiche degli accessi.

3. Le opere in cemento armato normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L n.1086/1971.

4. Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i seguenti Progetti:

a) i progetti di nuovi impianti, i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 ed alle tabelle A e B del DPR n.689/1959;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono o sono installate, le attività pericolose elencate nel D.M.(Interni) 16.02.1982.

5. Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art.7 del R.D. n. 3267/1923, concessa dal Presidente della G.R.; analoga autorizzazione del Presidente della G.R. debbono ottenere le opere d'interesse pubblico da realizzare nelle aree soggette - con L.R. - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica (sponde dei laghi e dei fiumi, aree a parco, zone con particolari connotati ambientali ecc.).

6. I progetti di opere eseguite ai sensi del T.U. n.1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

7. Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nullaosta alla competente autorità.

8. In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nullaosta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda di Concessione.

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 33 - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

1. La concessione ad edificare o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
nonché
- l'usufruttuario, per gl'interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

2. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione ad edificare o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Art. 34 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE

1. La domanda di Concessione ad edificare dev'essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte.

2. Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici già esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di PIANO ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

4. La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condòmini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
- c) dal progettista o dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale edile o agrario, per fabbricati rurali, iscritti ai rispettivi albi professionali).

5. Sulla domanda di concessione ad edificare dev'essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla. La designazione dell'esecutore dei lavori - che

in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

6. Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere il proprio domicilio presso il direttore dei lavori.

Art. 35 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO RISPARMIO ENERGETICO

1. Nuovi edifici.

A norma dell'art. 14/1 della L n.373/1976, il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal DM 10.3.1977 e se sia rispettato quanto disposto dall'art. 26 della legge 9.01.1991, n. 10 sul risparmio energetico.

Per garantire il rispetto di tale normativa, il Committente, deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art.19 del DPR 28.6.1977, n.1052 e la relazione sul rispetto delle prescrizioni previste dall'art. 28 della legge 0.01.1991, n. 10.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che - nonostante le modifiche - le prescrizioni di legge permangono rispettate.

2. Edifici esistenti.

A norma dell'art. 14/2 della L n.373/1976, il Sindaco può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentita la Commissione edilizia - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo aver accertato che sussistano le condizioni tecniche.

In tal caso la documentazione richiesta dall'art.19 del DPR 28.6.1977, n.1052 va presentata all'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio della Concessione ad edificare.

Al termine dei lavori devono essere presentati all'Amministrazione Comunale le certificazioni e il collaudo degli impianti previsti dagli artt. 9, 11 e 13 della legge 5.03.90, n. 46

Art. 36 - CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L. n.10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di Concessione ad edificare, anche al fine di poter fruire del contributo di Concessione ridotto previsto dalla legge citata.

2. In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso l'Amministrazione Comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

Art. 37 - CONCESSIONI CONVENZIONATE

Nei casi di cui agli art.7 della legge 28.1.1977, n.10 sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione dell'art.5 della L.10/77. In tale circostanza la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione da parte del richiedente, che deve prevedere tra l'altro:

1. La cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove non siano già avvenute in forza di un piano particolareggiato o di lottizzazione;

2. Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.1978, n.70-U, ovvero qualora detti oneri vengano coperti tutti o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie relative e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

3. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

4. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di concessione e dei canoni di locazione degli alloggi;

5. l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste in convenzione e le relative sanzioni per l'inosservanza di tali obblighi.

Fermo restando il limite della superficie utile abitabile in mq. 123,5 (95 mq art.16 L.5/8/78, n.457, +30%), possono essere convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28/1/77, n.10, anche gli alloggi la cui superficie accessoria superi il 40% della predetta superficie utile abitabile.

Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione.

Non possono invece convenzionarsi i seguenti edifici:

- a) edifici e alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2/8/69;
- b) le parti di edifici (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente determinando superfici utili abitabili o caratteristiche di cui ai punti precedenti;
- d) edifici o vani destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.

Nel caso di edifici composti da più appartamenti può presentarsi il caso che solo parte di questi non sono convenzionabili.

Nel caso di edilizia convenzionata:

1. L'accorpamento di più appartamenti, aventi una superficie complessiva superiore di cui alla lettera a), comporta la decadenza della convenzione e di conseguenza l'obbligo di corresponsione della quota di costo di costruzione;

2. la modifica di destinazione d'uso da residenza ad attività turistica, commerciale, direzionale comporta anch'essa la decadenza della convenzione con gli effetti di cui sopra;

3. La convenzione e gli obblighi relativi al prezzo di cessione e al canone di locazione deve riguardare anche le superfici non residenziali.

Art. 38 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. Ai Piani di lottizzazione dev'essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenente gli obblighi di cui all'art.8 della L. n.765/1967 e ad eventuali norme regionali.

2. Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

3. Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi - correlati all'eventuale Programma pluriennale di attuazione - per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quelle delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissate dalla convenzione.

Art. 39 - APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. I piani di lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dall'art.8 della L. n.765/1967 e dall'art. 20 della L.R. 22.12.89 sentito il parere degli uffici competenti e quello della Commissione edilizia; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, ed inserita in catasto (voltura) a cura e spese del proponente.

2. In sede di rilascio delle successive concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planovolumetriche purché non attengano all'altezza massima degli edifici, non alterino il rapporto di copertura globale del suolo e la volumetria.

3. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planovolumetrico generale che tenga conto di quanto realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art. 40 - ESAME E RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE E DELLE DENUNZIE

1. Nel caso di interventi soggetti a Concessione o ad autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'Ufficio tecnico comunale
- dall'Ufficiale Sanitario
- dalla Commissione edilizia.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Dirigente del Servizio è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

2. Nel caso di interventi soggetti a semplice denuncia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'Ufficio tecnico comunale il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a Concessione o ad autorizzazione, esso sottoporrà la denuncia alla Commissione edilizia, proponendo contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Art. 41 - COMUNICAZIONE DELL'ESITO

1. La Concessione viene rilasciata dal Dirigente Responsabile del Servizio con atto scritto entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'Ufficio tecnico comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione edilizia, contro l'impegnativa a pagare il contributo di concessione di cui alla L. n.10/1977. A tal fine il Dirigente Responsabile, ai sensi degli artt.5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera, la entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive); nonché i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori ed ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

2. Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, le norme di legge che consentono tale esenzione.

3. Entro il termine di cui al precedente capoverso viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione. Scaduto tale termine senza che il Responsabile del Servizio si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

4. La concessione oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e d'introdurre modifiche al progetto presentato.

5. La Concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Art. 42 - CONCESSIONE GRATUITA

1. A norma dell'art.9 della L n.10/1977 la Concessione è gratuita per i seguenti interventi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L n.153/1975;

b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario s'impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, compresi i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;

Nei casi contemplati all'art. 9 della legge 28.1.1977, n.10, la concessione è gratuita; essa è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Per quanto riguarda il caso di cui alla lettera a) del su citato art. 9, le opere in zona agricola, ivi comprese le residenze, devono rispondere ai seguenti due requisiti:

1) che siano in funzione della conduzione del fondo, cioè al servizio dell'impresa agricola o zootecnica che si esercita sul fondo;

2) che il concessionario esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale, cioè che dedichi almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro all'attività agricola e che ricavi da tale attività almeno 2/3 del proprio reddito globale

da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale. La sussistenza di questi requisiti deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con la presentazione di idonea documentazione.

Per quanto detto alla lettera d) del menzionato art. 9 va precisato che l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita.

Nel caso contemplato dalla lettera e) dell'art.9 rientrano tutte le opere di risanamento purché finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumento di volume o, nel caso di abitazioni unifamiliari non superino il 20%, di cui alla lettera b). E' però compresa la realizzazione, anche con aumento di volumetria, dei volumi strettamente indispensabili per le installazioni ed impianti tecnologici (termici, idraulici, elettrici, di ascensori ecc.) afferenti l'uso residenziale.

Devono pertanto intendersi escluse dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, anche se giustificate con il miglioramento delle condizioni igieniche e statiche.

Nei casi contemplati dalla lettera f) sono da comprendersi:

- a) impianti, attrezzature e opere pubbliche;
- b) impianti realizzati dalla RAI, dall'ENEL e dalla SIP, nonché acquedotti, fognature e simili;
- c) le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli Enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;
- d) le opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione;

Sono però escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di una attività avente fine di lucro.

Per le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato la concessione è subordinata al pagamento della sola quota afferente le opere di urbanizzazione.

Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso (art.9, lettera b) la autorizzazione è gratuita quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. In questo caso lo schema di convenzione deve essere quello di cui al Decreto Assessore Urbanistica della Regione n.72-U del 31.1.1978 e il concorso degli oneri d'urbanizzazione è fissato nell'allegato A del Decreto medesimo.

e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

2. Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto (a) venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo di Concessione nella misura dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. Il Concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art.7 della L n. 10/1977 e nel caso d'interventi riguardanti immobili dello Stato.

4. La Concessione è inoltre gratuita per i seguenti interventi:

- di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- di consolidamento e di risanamento igienico;
- di restauro e di risanamento conservativo;
- di demolizione;
- di deposito all'aperto
- nonché per tutti gli interventi minori che la richiedano.

Art. 43 - CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

1. La Concessione relativa a costruzione od impianti destinati ad attività industriali od artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali oneri viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art.10 della L n.10/1977.

2. La Concessione relativa a costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali è soggetta al rispetto delle vigenti norme regionali e statali; l'incidenza degli oneri non deve essere superiore al 10% del costo documentato di costruzione.

3. Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di concessione, nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 44 - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Non potrà essere rilasciata la concessione edilizia per costruzione di abitazione civile in aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria.

2. Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

3. In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere, l'A.C. si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'A.C. fissa, con apposita convenzione, i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario. Fissa inoltre il corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune e le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nello strumento urbanistico.

Art. 45 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. Il rilascio della Concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Comunale, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Comunale, del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione);

- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

Art. 46. - CARATTERE DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.

2. Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

3. Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione volturato.

4. Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

Art. 47 - PUBBLICITÀ' DELLA CONCESSIONE

1. L'atto di Concessione notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2. Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto del verbale della Commissione edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione e può impugnare il provvedimento del Responsabile del Servizio.

Art. 48 - IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE

1. Il richiedente la Concessione può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

Nel caso la Concessione o l'autorizzazione venisse negata, il provvedimento di diniego deve essere adeguatamente motivato con la indicazione della norma con la quale il progetto preso in esame si pone in contrasto.

Quando il diniego è dovuto a motivi di ordine ambientale, estetico e igienico la motivazione deve essere adeguatamente specificata, onde consentire a chi ha presentato il progetto di conoscere come secondo l'Amministrazione dovrebbe essere rielaborato lo stesso, affinché non si riproduca il denunciato contrasto con gli interessi pubblici affermati.

Il diniego non può porsi per contrasto con uno strumento urbanistico in fase di elaborazione, né con uno strumento già "in itinere"; in questo ultimo caso può solo assumersi un provvedimento di salvaguardia (sospensione di ogni determinazione sulle domande di concessione non conformi allo strumento urbanistico "in itinere") fino alla data di entrata in vigore dello strumento adottato e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

2. Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di Concessione è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Art. 49 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

1. La Concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

2. Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

Art. 50 - SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova Concessione conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si richiede il rinnovo.

2. Salvo diversa prescrizione della Concessione, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tale ipotesi la nuova concessione concerne solamente la parte non ultimata. Gli oneri di concessione saranno dovuti, per la parte non ultimata, solo a differenza della quota proporzionale già corrisposta in caso di aumenti pervenuti.

Art. 51 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PIANO, o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'art.7 della L n.765/1967, sempreché non riguardi immobili dello Stato.

2. In particolare, la Concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di Concessione;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;

- quando, subentrate nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

3. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- L'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento
- le sanzioni deliberate.

4. Il rinnovo della Concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

TITOLO V- CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE

Art. 52 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

1. Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

2. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, per consentire le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

3. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

4. Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione Comunale.

Art. 53 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

1. Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:

a) depositare in cantiere la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di Concessione;

d) comunicare all'Amministrazione Comunale per iscritto la data d'inizio dei lavori.

2. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova Concessione.

3. I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

4. E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione.

Art. 54 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'A.C. alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

2. Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art.153 del R.D. n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 55 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

1. Il Sindaco - sentita la Commissione Edilizia - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art.18 del DPR 28.6.1977, n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

2. Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 Kcal/h od a 500.000 W, l'A.C. si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista, il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione; ferma restando la facoltà dell'A.C. di procedere a verifiche.

3. Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima di installarli - di depositarne presso l'U.T.C. il progetto, il quale va corredato della relazione tecnica prescritta dall'art.14 del DPR 28.6.1977, n.1052. Di tale deposito l'Amministrazione Comunale rilascia un'attestazione.

ART 56 - VERIFICHE INERENTI GLI IMPIANTI ELETTRICI

1. Tutti gli impianti elettrici ed elettronici degli edifici devono rispettare le norme contenute nella legge 05.03.1990, n. 46 e della L.R. 26.05.89, n. 17; in particolare gli impianti devono essere realizzati da installatori qualificati e diretti, sulla base di un progetto esecutivo, redatto e firmato, nei limiti delle rispettive competenze, da un ingegnere o da un perito industriale, iscritti ai relativi albi professionali.

Entro 30 giorni dall'ultimazione il costruttore deve depositare presso l'U.T.C. la relazione di cui all'art. 7 della L.R. 17/89 e ai sensi del successivo art. 8 gli impianti devono essere collaudati da parte di un ingegnere o perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali.

Art. 57 - LICENZA DI UTILIZZAZIONE

1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art.221 del R.D. n.1265/1934.

2. La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) dev'essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con raccomandata A.R. - dal concessionario.

3. A tale richiesta il Concessionario dovrà allegare.

- il certificato di collaudo;

- la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

- dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

4. La licenza di utilizzazione è emessa entro trenta giorni dalla richiesta; entro questo termine può essere disposta una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

5. In caso di silenzio da parte dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'Autorità Competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e eventualmente dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

6. Il termine di cui al precedente comma 4 può essere interrotto una sola volta esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti, che integrino o completino quelli presentati, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

7. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

TITOLO VI CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E SANZIONI AMMINISTRATIVE

Art. 58 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale.

2. I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale, l'Ufficiale Sanitario, i Vigili Urbani ed i Vigili Sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa concessione. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione stessa.

3. I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente regolamento edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della concessione.

4. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

5. L'accertamento di opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia in collaborazione con le amministrazioni comunali.

6. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

7. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

8. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

9. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale ai lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

10. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina

l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

ART. 59 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di regolare concessione;
- le opere anche se parzialmente ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispondano alle prescrizioni del piano e del regolamento edilizio.

2. la sospensione dei lavori può essere ordinata quando:

- il direttore dei lavori ha abbandonato la direzione degli stessi senza essere sostituito;
- non è stata data all'Amministrazione Comunale comunicazione del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

3. L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.

4. L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

5. Nei casi di cui al precedente n°1, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione.

Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza.

Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n.639/1910.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.

6. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato, pur rispettando le norme del piano e quelle delle norme tecniche di attuazione, il Sindaco può consentire la ripresa dei lavori a condizione che venga tempestivamente presentata al Comune la relativa pratica di variante al progetto.

Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, il Sindaco ne ordina la sospensione.

7. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative dalla Legge urbanistica nazionale e della L.R.11-10-85 n.23 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili, giusto l'art.6 della L n.765/1967 e della L n.47/85. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

ART. 60 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITÀ' DALLA CONCESSIONE

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione di quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costruire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

ART. 61 - VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art.4 della legge regionale 19 maggio 1981, n.17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

b) aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

**Art. 62 - SANZIONI PER LE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI
CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ' O CON VARIAZIONI
ESSENZIALI**

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.

2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

5. Sono altresì di diritto contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.

6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte dei tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art.3, terzo e quarto comma, della legge 3.1.1978, n.1.

9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

11. Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'amministrazione comunale.

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro novanta giorni, l'Assessore regionale agli enti locali, finanza ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

Art. 63 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ'

1. Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27.7.1978, n.392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.

5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il Comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

Art. 64 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'articolo 59 della presente legge.

Art. 65 - OPERE ESEGUITE SUI SUOLI DI PROPRIETÀ' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI

1. Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Art. 66 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso nei casi non consentiti dalle Norme vigenti il Sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

2. L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale.

3. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma del successivo articolo 65, l'applicazione di una pena pecuniaria che nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

Art. 67 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

1. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire trecentomila a lire un milione, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

3. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al precedente terzo comma.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo.

Art. 68 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali od attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 58, secondo comma, e 59, primo comma, della presente legge.

3. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Art. 69 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Art. 70 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

1. Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

2. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

3. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

4. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente articolo 58, nono, decimo e undicesimo comma.

5. Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

Art. 71 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 6 e 10 della legge 28.1.1977, n.10, comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato, nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a)

c) l'aumento del contributo, in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14.4.1910, n.639.

SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI

Art. 72 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In conformità al DM 5.7.1975, gli alloggi di edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili esclusi i vani accessori) di mq. 14 per posto letto per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

2. I monocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38 se dotati di due posti-letto.

3. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno o almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con due o più apparecchi e con vasca o piatto doccia.

4. Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Art. 73 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. Anche in conformità al DM 5.7.1975, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime e/o i volumi minimi seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio; superficie mq. 14; volume mc. 32;
- tinello con cabina di cottura: superficie mq. 14; volume mc. 32;
- stanza da letto: superficie mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucine e portinerie: superficie mq. 8; volume mc. 24, con larghezza non inferiore a m.1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq. 4 e volume non inferiore a mc. 12.

2. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m.2,70.

Inoltre:

a) per i sottotetti abitabili l'altezza minima ammessa di m.2,70 è quella media di un locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a m.2,00. La formazione di sottotetti abitabili è ammessa purché siano adeguatamente isolati e rispettino le norme della L. n.373/1976;

b) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;

c) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni:

- la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno 40 mc. ed un'altezza minima di m.5,40 (di cui m.2,70 per il locale e m.2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

3. La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata, se è unica, non può mai superare il doppio della sua altezza.

4. La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non dev'essere inferiore a 32 mc. per posto- letto.

Art. 74 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

2. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq. 4;

- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq. 3,50;

- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 1,50.

L'altezza minima è fissata in m.2,20, riducibile a m.2,10 per i disimpieghi di superficie inferiore a 4 mq., nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m.1,10.

3. I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m.1,30 (col massimo di m.0,50 sul filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m.2,30.

Art. 75 - ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari dev'essere non inferiore a m.0,80.

2. I ripiani di distribuzione delle scale debbono avere una profondità minima di m.1,30.

Art. 76 - ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

1. Si applicano le disposizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui al DPR 27.4.1978, n.384 che attua l'art. 27 della L. n.118/1971 e della legge 9.01.1989. n.13 e del regolamento di attuazione di cui al D.M. 14.06.1989, n.236.

Art. 77 - AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.

Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, dev'essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari (laddove ammessi).

La superficie netta d'illuminazione ed aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) dev'essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

2. I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq.0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3. I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria o luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50.

L'impianto di aspirazione meccanica deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (sei se l'espulsione è continua).

Art. 78 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

1. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

2. l'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;

- lo scarico delle acque dev'essere fatto in modo da escludere rigurgiti;

- l'altezza minima interna dei locali dev'essere di almeno m.3,00, di cui almeno m.1,00 sul piano di spiccato, per locali di servizio, laboratori e uffici tale altezza può essere ridotta fino a m.2,40;

- il pavimento dev'essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni dev'essere fatta un'intercapedine ventilata o fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;

- la superficie netta illuminante non dev'essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre a prentesi a m.0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;

- la profondità netta del locale non dev'essere superiore al doppio della sua altezza rispetto alla parete finestrata (se unica).

3. L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

4. I sottotetti degli edifici, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento edilizio.

Art. 79 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

1. Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendano tali in futuro vanno eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno con esclusione delle sole camere da letto; è vietato l'accesso da cucine a meno di interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m.1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica; è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5.7.1975.

TITOLO II - EDIFICI SPECIALI

Art. 80 - LOCALI DI ALLOGGI COLLETTIVI

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

2. Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

3. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al Regolamento n.1102/1925 (mod. dal D.P.R. 30.12.70 n.1437 e dalla legge n.382/39 e 739/39); per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 81- LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

1. I locali ad uso commerciale di nuova costruzione debbono avere:

a) l'altezza minima di m.3,00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura dall'intradosso della volta, a due terzi della monta;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con copertura a riscontro d'aria ; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;

d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n.530/1927, nonché alle norme del DPR n.547/1955.

Art. 82 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

1. Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nullaosta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n.51/1955 e DPR n.547/1955).

2. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

TITOLO III - EDIFICI RURALI

Art. 83 - NORME GENERALI

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. n.153/1975 e del personale che lo coadiuva, che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.

2. Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

3. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

Art. 84 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

1. Per i locali di abitazione di nuova costruzione, valgono le norme generali dettate per le case di abitazione.

2. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 85 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

1. Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0,80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dev'essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

2. Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi

articoli del presente Regolamento edilizio e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

Art. 86 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m.3; siano posti ad una distanza non inferiore a m.15 dalla pubblica via.

2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

3. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m.2,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo. Il pavimento dev'essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

4. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

Art. 87 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti o serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

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

TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 88 - NORME GENERALI DI SICUREZZA

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal D.M. 12.2.1982.

Art. 89 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge emanate ed emanande.

2. Si rimanda pertanto alle norme di Legge vigenti, mentre si intendono automaticamente recepite le future norme che saranno emanate e vincolanti.

Art. 90 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Per gli edifici ad uso civile e, relativamente alla sola lettera a), per gli edifici adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, si applicano, per l'esecuzione dei seguenti impianti, le norme di cui alla legge 5.3.1990 n.46 e dei relativi regolamenti di attuazione:

a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;

d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;

f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;

g) gli impianti di protezione antincendio.

Art. 91 - CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

1. I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici, quando non siano costruiti con tubi in cotto, grès o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;

- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;

- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

E' vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg. 2 per cmq.) in edifici di abitazione.

2. Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.

3. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore, debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.

4. Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

5. Il locale della caldaia dev'essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

6. Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio dev'essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. 68 del D.M. 31.7.34 e successive modificazioni.

7. Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n.1288; al D.M. 23.11.1967 ed alla Circ. Min. 26.5.68, n.40.

Art. 92 - ELEMENTI IN AGGETTO

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Concessione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

2. Sono vietati:

- gli aggetti sulle pubbliche vie fino all'altezza di ml. 4,50 dal piano stradale;
- gl'infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m.2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m.4,50 se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al transito pubblico, che abbiano una larghezza di almeno m.8.

3. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m.12; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m.3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m.4,50 dal piano stradale (ove non esista il marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse fino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m.1,20; le sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

Art. 93 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

2. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto della concessione; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere almeno un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m.2,50.

3. Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

4. Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m.4,50 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità e al decoro dell'ambiente.

TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 94 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

1. Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del DI 2.4.1968 n.1444, l'edificazione è disciplinata dalle norme del Piano Particolareggiato.

Art. 95 - DECORO DEGLI EDIFICI

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

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

Art. 96 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Art. 97 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

2. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio sentita la CE, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Art. 98 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'A.C. apposita concessione, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 99 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'essere autorizzato dall'A.C. presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'A.C. purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

2. L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.

L'A.C. può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

Art. 100 - RECINZIONI

1. I muri di recinzione esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

2. In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'A.C. può dettare caso per caso, nella stessa concessione od autorizzazione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Art. 101 - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

1. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'A.C., collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.

Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere e al decoro della località.

2. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

3. Lungo le strade statali e provinciali la pubblicità è regolata da apposite norme e i permessi saranno rilasciati dall'Ente competente.

4. Nelle Zone di interesse paesaggistico, l'autorizzazione è subordinata al nullaosta della competente Sovrintendenza ai Monumenti e/o del Servizio regionale dei beni ambientali.

SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 102 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

1. Ogni alloggio dev'essere munito:

a) di servizi igienici;

b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione.

2. I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 10 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di grès) o con altro materiale impermeabile.

3. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

4. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

5. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 12 e rifinite internamente con intonaco ben liscio.

6. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

7. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla concessione.

8. Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

Art. 103 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

1. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata.

La bocca dei pozzi dev'essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

3. Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, dev'essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'U.T.C.

Art. 104 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere in genere, con eccezione degli edifici di tipo tradizionale presenti nelle sole zone omogenee A, muniti di grondaie e di pluviali raccordati alla fognatura di acque bianche mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posta all'esterno della costruzione.

2. Dove non esiste la fognatura e/o lungo le strade è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede.

I pluviali, negli ultimi m.2,50 verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di almeno m.2,20 sul piano stradale.

3. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 105 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI

1. Laddove il raccordo delle fognature comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa dev'essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e dev'essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse dev'essere preventivamente autorizzata dall'A.C., che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ecc.).

L'A.C. ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2. Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m.10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

3. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico dev'essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

4. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0,60;

- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

5. Le acque chiarificate possono essere diluite, previa autorizzazione dell'organo competente, in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

6. Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA

Art. 106 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la concessione o autorizzazione.

2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti agli strumenti urbanistici vigenti e alle prescrizioni di Legge .

3. Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del R.D. n.2229/1939 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato.

Per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche debbono osservarsi le norme approvate con la legge 5.11.1971 n.1086, D.M. lavori pubblici 27.7.85 e Circ. Ministeriale LL.PP. 31.10.86 n.27996 e successive modifiche e integrazioni.

4. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 107 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

1. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di due singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'A.C. è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

2. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione.

3. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'A.C., l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione redatta dall'U.T.C. o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Art. 108 - RESPONSABILITA' DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

1. Il costruttore o il proprietario nel caso che i lavori siano condotti in economia è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori della responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

3. Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

4. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Art. 109 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Il proprietario e/o il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. n.530/1927, del D.P.R. n.547/1955 e del D.Lgs n. 626/94, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti e in particolare, se applicabili, le norme del D.Lgs. n. 494/96.

In quest'ultimo caso dovrà essere nominato il Coordinatore della Sicurezza in possesso dei requisiti richiesti dal D.Lgs stesso e, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, dovrà essere redatto apposito Piano di Sicurezza.

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 110 - IMPIANTI DI CANTIERE

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose e nocive ecc.

2. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

3. Nella conduzione del lavoro dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti riguardanti la salute e la tutela dei lavoratori e in particolare le norme previste dal D. Lgs. 626/94 e dal D.Lgs. 494/96 se applicabile e in tal caso dovrà essere nominato il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori in possesso dei requisiti previsti dal citato D.Lgs.

Art. 111 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISORIALI

1. Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

2. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico di materiali.

Art. 112 - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche o dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti

o fatti scendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammuccinarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli nel pristino stato a totale sua cura e spese.

5. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

6. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, a discariche autorizzate.

Art. 113 - PULIZIA DELLE STRADE

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 114 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'A.C.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

2. Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione a richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'occupazione stessa.

3. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area all'A.C. avviene per contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'A.C. a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'U.T.C.; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

Art. 115 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi verso la tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali per ripristini non eseguiti a regola d'arte o delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 116 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI

1. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'A.C., se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

2. Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.

3. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'A.C., nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

4. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente R.E.. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si deve svolgere.

Art. 117 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.43 e seguenti della L. n.1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti opportuni.

3. Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n.44/1975.

Art. 118 - TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI

1. Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'U.T.C. e con gli uffici od imprese che esercitano quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

Art. 119 - SERVITÙ PUBBLICHE

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'A.C. ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
 - b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) sostegni per gl'impianti di pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
 - e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
 - f) tabelloni per pubbliche affissioni;
 - g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
 - h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.
- Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

2. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

3. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'U.T.C.

4. Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

TITOLO III - NORME IGIENICHE

Art. 120 - NORME GENERALI

1. Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2. Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi, ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;

- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione della fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;

- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;

- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

3. Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice Civile, R.D. n.1265/1934; L. n.615/1966; L. n.319/1976; eventuali L.R.); i relativi regolamenti di applicazione adottati dall'Amministrazione Comunale, nonché le circolari in materia dell'A.S.L. competente per territorio.

SEZIONE F - NORME FINALI

TITOLO I - NORME FINALI

Art. 121 - PUBBLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. La pubblicazione del presente Regolamento Edilizio dev'essere effettuato entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

Art. 122 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui Concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

Pertanto, il titolare della Concessione, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova Concessione.

3. Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'A.C. di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. n.1092/1952 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

Art. 123 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente RE.