

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROF. ING. GIAN PAOLO GAMBERINI

*Finito di stampare il 31 marzo 1999
Aggiornato alle osservazione del CoReCo*

Premessa:

Il Regolamento Edilizio del Comune di Villa San Pietro è finalizzato:

- ad un più ordinato sviluppo edilizio dell'abitato riguardo la sua funzionalità, l'estetica e l'igiene
- alla disciplina per il temperamento degli interessi privati nei confronti dei terzi, soprattutto dei vicini.

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio mirano a regolamentare l'attività fabbricativa ed perseguire un ordinato sviluppo urbanistico del Comune di Villa San Pietro.

INDICE GENERALE DEGLI ARGOMENTI:

art.1-art.5: Osservanza del Regolamento Edilizio

art.6-art.9: Commissione edilizia

art.10- art.48: Ammissibilità degli Interventi

art.49- art.59: Adempimenti d'obbligo

art.60-art.72: Rilascio ed uso della Concessione o dell'Autorizzazione

art.73-art.85: Conduzione dei lavori -verifiche- sanzioni

art.86-art.93: Edifici abitativi

art.94-art.9: Edifici Speciali

art.98-art.103: Edifici Rurali

art.104-art.112: Sicurezza negli edifici

art.113-art.120: Estetica degli edifici

art.121-art.131: Requisiti generici degli edifici

art.132-art.141: Requisiti specifici degli impianti

art.142-art.147: Misure di sicurezza

art.148-art.161: Conduzione dei lavori

art.162-art.169: Norme di buona esecuzione

art.170-art.181: Norme igieniche

art.182-art.184: Norme di transizione

art.185-art.188: Norme finali

Estremi della procedura.

NORME INTRODUTTIVE

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.1 -NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1-Il presente Regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività 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 L n.1150/1942 nonché degli artt. 6, 7 e 10/1977, il committente titolare della Concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella Concessione .

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 subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

ART.3 -OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1-Per quanto non previsto nel Regolamento edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emanande dello Stato, della Regione e dal Comune; le norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti d'altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2-Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al capo I della legge 28. febbraio 1985, n.47 e successive integrazioni e modifiche, nonché alle altre disposizioni di legge in vigore, nel territorio della Sardegna, legge Regionale 23/85, ed altre che saranno promulgate in materia.

ART.4 -FACOLTÀ DI DEROGA

1-Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Leggi dello Stato n. 765/1967 e n. 1357/1955, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento edilizio, per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.41-quater della Legge urbanistica nazionale e sue integrazioni, fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.L. 2-4-1968, n.1444.

ART.5 -RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il presente Regolamento edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano Urbanistico Comunale vigente.

LA COMMISSIONE EDILIZIA

ART.6 -COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

2-La Commissione edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente Regolamento edilizio, alle disposizioni di legge e regolamenti.

3-La Commissione edilizia esprime pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sui progetti d'intervento su manufatti esistenti riguardanti il restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ;
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree, piani attuativi pubblici, varianti al Piano Urbanistico Comunale);
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- in genere, su tutto quanto può interessare il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico, nonché sul valore formale dell'opera e del suo inserimento nel contesto urbano esistente;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi Concessione e nei in casi particolari, ove l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità;
- sulle richieste d'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente regolamento edilizio, delle norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale, dei piani attuativi pubblici e privati operanti.

Per quanto non previsto precedentemente il parere non è richiesto.

4- Quando la Commissione edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole ai progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio o prescrivere la modifica.

5- La Commissione edilizia può sentire, di propria iniziativa o per loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

6- Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino inseriti nelle condizioni ambientali al contorno.

Al fine suddetto, i suoi membri - d'intesa con l'Amministrazione Comunale- hanno libero accesso nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione, ed hanno il dovere di denunciare all'Amministrazione Comunale le eventuali infrazioni riscontrate.

ART.7 -FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si compone di membri di diritto e membri elettivi.

1- La composizione della Commissione edilizia è deliberata dalla Giunta comunale; spetta alla Giunta comunale nominare i membri della Commissione edilizia .

2- Un impiegato anche amministrativo del Comune, su delega del Sindaco, svolge la funzione di segretario della Commissione edilizia; egli stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente; i verbali dovranno essere approvati per iscritto dalla Commissione edilizia nella stessa seduta o in quella successiva e comunque prima di passare all'ordine del giorno.

3- Il responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/90, o il dirigente dell'ufficio tecnico, illustra i progetti alla Commissione edilizia prima della relativa discussione.

4- L'elezione dei membri è regolata dal Regio decreto n.383/1934: valgono per loro le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (Legge dello Stato n.148/1915 - art.136);

Inoltre, i membri non possono essere rappresentanti d'organi statali o regionali ai quali competono in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL.PP. n.3968/1966).

5- I membri decaduti sono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione edilizia.

6- I membri di nomina consiliare durano in carica due anni e sono rieleggibili. Sono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive.

ART.8 -COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta dei seguenti membri:

- 1- Il Capo dell'Amministrazione Comunale o un suo delegato con funzione di presidente;
- 2- Due Consiglieri Comunali;
- 3- Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato;
- 4- Medico della competente ASL;

5- N.2 rappresentanti dell'Ordine Professionale, da scegliersi tra quello degli Ingegneri, Architetti, Geologi o Geometri, nominati dall'Amministrazione Comunale, quali esperti in discipline urbanistiche, edilizie, tecnico-legale, tutela ambientale, geotecniche e della protezione civile;

6- Per l'analisi di particolari problemi legati a discipline non rappresentate nell'organico della Commissione edilizia, l'Amministrazione Comunale può invitare alla seduta della Commissione, con funzione meramente consultiva, un esperto della disciplina.

7- Un esperto in materia di paesaggio.

ART.9 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1- La Commissione edilizia è convocata dal dirigente dell'ufficio tecnico ordinariamente almeno una volta il mese e straordinariamente quando ce ne sia necessità, oppure quando lo richiedano per iscritto almeno tre Membri. Per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno quattro membri incluso il presidente.

2- Delle decisioni della Commissione edilizia è redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della Commissione edilizia.

3- Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, 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 interessato direttamente in quanto proprietario dell'area, d'area confinanti con la propria, d'aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi al voto, la Commissione edilizia deve pronunciare la ricsuzione, facendola risultare dal verbale.

5- Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto, debbono essere annullate dal presidente.

6- 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 risiedono nel comune.

Con le stesse modalità saranno liquidati i gettoni di presenza per gli esperti consulenti esterni alla commissione.

AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

ART.10-DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

1- Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando :

- non necessitano di alcun atto di assenso amministrativo (interventi liberi)
- necessitano di una tempestiva comunicazione ovvero Denuncia di Inizio di Attività (DIA) fatta all'Amministrazione Comunale
- necessitano di una autorizzazione (Autorizzazione edilizia).
- necessitano di una Concessione edilizia ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio dell'Autorizzazione o della Concessione è subordinato-per legge o per prescrizione del Piano Urbanistico Comunale-alla approvazione preliminare di un Piano attuativo di iniziativa comunale o privata.

2- Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e le loro successive eventuali modificazioni, non sono soggette ad alcun atto di assenso amministrativo le opere di manutenzione ordinaria negli immobili non assoggettati a disposizioni particolari di tutela storico-paesaggistica ovvero ricadenti nella zona omogenea A, qualora prevista dal Piano Urbanistico Comunale.

In generale le opere :

- a)non devono essere in contrasto con gli strumenti adottati o approvati e con il regolamento edilizio;
- b)non devono comportare modifiche alla sagoma delle costruzioni e dei prospetti;
- c)non devono comportare aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d)non devono modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e)non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile;

3- Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e le loro successive eventuali modificazioni, sono soggette a :

3.1.)tempestiva comunicazione al Sindaco, le opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, con allegata relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato alla progettazione. Le opere assoggettate a tale disciplina :

- a)non devono essere in contrasto con gli strumenti adottati o approvati e con il regolamento edilizio;
- b)non devono comportare modifiche alla sagoma delle costruzioni e dei prospetti;
- c)non devono comportare aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d)non devono modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e)non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile;

3.2.)dichiarazione di inizio di attività (DIA), ai sensi dell'art.2, commi 60/62 della L. 662/96, modificato dal DL 67/97 convertito nella L. 135/97, gli interventi che prevedono:

- a)opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b)opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori anche esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c)recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d)aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e)opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e non modifichino la destinazione d'uso;
- f)rimozione di impianti tecnologici non più indispensabili per nuove disposizioni di legge, revisione, o installazione di nuovi impianti;
- g)varianti a Concessione edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino prescrizioni contenute nella Concessione edilizia;
- h)parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La DIA non può applicarsi quando le opere riguardano gli immobili ed aree assoggettati a disposizioni delle Leggi 1089/39, 1497/39, 394/91, 431/85, 183/89, e sulle aree disciplinate da norme di tutela paesaggistica, ambientale, storico-archeologiche-architettoniche e testimoniali del Piano Urbanistico Comunale vigente.

3.3.) autorizzazione (Autorizzazione edilizia),il cui regime si applica a:

- a) alcune delle opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.31, lettera b, L.457/78
- b)interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.31, lettera c, L. 457/78;
- c)le opere costituenti pertinenza od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi; le occupazioni del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto,
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- d)opere di intervento a carattere edilizio ed urbanistico relative allo smaltimento dei liquami e dei fanghi,effettuate nelle apposite zone di cui alla legge n. 62/82.

3.4.) Concessione edilizia (CONC),tutte le altre attività, non contemplate precedentemente, che comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia.

Sono soggette a Concessione edilizia tutte le opere di cui ai punti 2.1.,2.2.,2.3. quando concernono immobili vincolati .

La gratuità o l'onerosità della CONC sono fissate dalle leggi caso per caso; in mancanza, sono deliberate dall'Amministrazione Comunale.

4-Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente regolamento edilizio e dalle leggi vigenti; spetta invece al Piano Urbanistico Comunale in accordo alle leggi nazionale e regionali vigenti- stabilire, per ciascuna zona omogenea individuata, quali sono gli interventi subordinati a Piano Urbanistico Comunale attuativo preliminare.

5-Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

ART.11 -INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1-Ai fini del presente Regolamento edilizio si definiscono interventi:

- Le opere che comportano trasformazione urbanistica e 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 nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche e box prefabbricati, containers e simili;
- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- le opere inerenti le acque e gli impianti elettrici;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

2- Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi e fatte salve le opere di cui al punto 2 art. 10 del presente Regolamento edilizio, di farne tempestiva comunicazione ovvero denuncia di inizio di attività all'Amministrazione Comunale oppure di chiedere alla stessa- presentando un'idonea documentazione- una Concessione od un'autorizzazione alternativa o Concessione edilizia, a norma e per gli effetti dell'articolo 31 della Legge urbanistica-nazionale e sue integrazioni, dell'art. 10 della Legge dello stato n. 765/1967, degli artt. 1,3,9 e 10 della Legge dello Stato n.10/1977 e dell'art. 48 della Legge dello stato n. 457/1978 e successive.

3- Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

ART. 12 -INTERVENTI MINORI

1- Si dicono "interventi minori" :

- le piccole opere,
 - le opere di segnaletica,
 - i distintivi urbani,
- realizzati su suolo pubblico o privato ma visibile da spazi pubblici.

2.1.- Sono "piccole opere" soggette Concessione edilizia:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati leggeri;
- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.);
- le cappelle;
- le edicole funerarie;
- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua;
- manufatti inerenti linee elettriche ,telegrafiche o simili, siano esse aeree che interrate.

2.2- Sono "piccole opere" soggette ad Autorizzazione edilizia:

- gli accessi carrai,;
- i muri di sostegno delle terre;
- le vasche d'approvvigionamento idrico, i pozzi , i forni all'aperto;
- l'apertura o lo spostamento di vani di finestra o portafinestra;
- la posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche.

3- Sono "opere di segnaletica" soggette ad Autorizzazione edilizia :

- la segnaletica stradale d'iniziativa privata, incluse le targhe professionali o commerciali quando prospettano spazi pubblici;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;

- le pavimentazioni di portici di uso pubblico o di marciapiedi di iniziativa privata, e le loro alterazioni;

- la illuminazione diretta od indiretta di edifici;

4- Sono "distintivi urbani" gli oggetti di arredo urbano che concorrono alla formazione dell'ambiente.

I "distintivi urbani" sono soggetti ad Autorizzazione edilizia. Essi sono esemplificativamente:

- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi atterrati od aerei;
- le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti;
- i pali e gli apparecchi di illuminazione o di supporto di servizi aerei;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici;
- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti ad edifici residenziali commerciali ed industriali-artigianali; i palloni pressostatici;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;

5- Gli interventi minori, quando riguardano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/939 e n. 1497/1939, oppure segnalati e vincolati dal Piano Urbanistico Comunale e da apposita deliberazione Consiliare, sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.

ART. 13- INTERVENTI PER OPERE INTERNE

1) Sono soggette a semplice e tempestiva comunicazione alla Amministrazione comunale le opere interne alle costruzioni così come definite all'art.10, punto 3.1. del presente Regolamento Edilizio.

2) Appartengono a questa categoria:

- la modifica dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purché i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario e delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.
- la modifica o la formazione di servizi igienico sanitari che non comportino modifiche prospettiche e rispettino le norme igienico-sanitarie;
- le aperture meramente interne tra entità edilizie distinte;
- la modifica della struttura portante del tetto ove non siano modificati il profilo esterno, la sagoma, la volumetria, la superficie e la destinazione d'uso.

3) Chi esegue interventi per le opere interne, si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

ART.14 -INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1- Non sono soggette ad alcun atto amministrativo le opere di manutenzione ordinaria eseguite sugli immobili non assoggettati a disposizioni particolari e/o ricadenti in ambiti di tutela previsti dal Piano Urbanistico Comunale, da strumenti di pianificazione di ordine superiore o da leggi di tutela (431/85,1497/39,1089/39)

In particolare non sono soggetti ad alcun atto amministrativo preventivo:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni (rasature, stuccature,...);
- la riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione di impianti interni, purchè non comporti la costruzione di volumi tecnici esterni alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con interventi murari;

1.1.- Sono soggette ad Autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria di immobili assoggettati a disposizioni particolari e/o ricadenti in ambiti di tutela previsti dal Piano Urbanistico Comunale, da strumenti di pianificazione di ordine superiore o da leggi di tutela (431/85,1497/39,1089/39).

2- Sono soggetti a tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale le opere di manutenzione ordinaria che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali;

Sono di manutenzione ordinaria da assoggettarsi a comunicazione tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò:

2.1.-per gli edifici residenziali - esemplificativamente:

- 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 e degli infissi esterni, senza modificare i materiali, i colori,

2.2.- 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, purchè in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare 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 Regolamento edilizio o di attuazione del P.U.C.) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e sono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali:

i chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, le garritte;

- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonchè canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento d'impianti esistenti;
- le separazioni d'aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline), nonchè da natanti (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purchè non visibili da spazi pubblici.

ART.15 -INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1- Sono soggetti a dichiarazione di inizio di attività -DIA- le opere di cui all'art. 10, punto 3.3. del presente Regolamento edilizio, ed in particolare gli interventi che prevedono:

- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote di imposta e senza alterare lo stato planimetrico e quantitativo delle superfici e dei volumi esistenti;
- apertura e chiusura e modificazione delle aperture esterne nei casi di ripristino delle preesistenze;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori anche esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- manutenzione straordinaria di recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- manutenzione straordinaria di aree attrezzate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- rimozione di impianti tecnologici non più indispensabili per nuove disposizioni di legge, revisione, o installazione di nuovi impianti;
- varianti a Concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino prescrizioni contenute nella Concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La DIA non può applicarsi quando le opere riguardano gli immobili ed aree assoggettati a disposizioni delle Leggi 1089/39, 1497/39, 394/91, 431/85, 183/89, e sulle aree disciplinate da norme di tutela paesaggistica, ambientale, storico-archeologiche-architettoniche e testimoniali del Piano Urbanistico Comunale vigente: in questo caso le opere di cui sopra sono soggette ad Autorizzazione

2- Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia e Concessione edilizia le opere e le modifiche necessarie per:

- rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici,
- nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, quando richiedano, oltre alle necessarie modifiche interne, anche la creazione di indispensabili volumi tecnici esterni.

2.2.- In generale sono assoggettate ad Autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere interne e di manutenzione straordinaria quando riguardano immobili ed aree assoggettati a disposizioni delle Leggi 1089/39, 1497/39, 394/91, 431/85, 183/89, e sulle aree disciplinate da norme di tutela paesaggistica, ambientale, storico-archeologiche-architettoniche e testimoniali del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzate, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Esemplificativamente, sono soggette ad autorizzazione le opere interne e di manutenzione ordinaria con i limiti di cui al presente comma, le seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni con l'adozione di materiali diversi;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- costruzione di campi da tennis di pertinenza di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi volumi o superfici coperte;
- installazione di impianti solari e pompe di calore centralizzate da destinati alla produzione di aria ed acqua calda o condizionata per edifici esistenti negli spazi liberi privati annessi alle costruzioni stesse;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili, come centrali termiche, impianti di ascensore, scale di sicurezza, sistemazioni esterne;
- nonché tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

3- Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui richiede l'autorizzazione.

ART.16 -INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1- Sono soggetti ad Autorizzazione e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante in 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:

- a) il consolidamento, quali opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale anche nelle strutture, purché non comportino alterazioni prospettiche o modifichino l'assetto planovolumetrico;
- b) il risanamento conservativo, quali quelle, che eccedendo la manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigenici per renderli abitabili od agibili, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali, e della destinazione d'uso.

2- L'Autorizzazione edilizia, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o del rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

3- Quando il risanamento conservativo modifica la destinazione d'uso, esso è soggetto a Concessione edilizia.

ART.17 -INTERVENTI DI RESTAURO

1.- Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che- nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali- ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono:

- a) il consolidamento il ripristino, ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,
- b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso,
- c) l'eliminazione delle superfetazioni;
- d) la restituzione dell'edificio alle sue caratteristiche primitive,
- e) il ripristino delle preesistenze strutturali.

Essi sottointendono la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale - strutturale.

2- Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative ad edifici (o loro parti) ed ambienti-nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolata ai sensi delle LL. n.1089/1939 e n. 1497/1939, oppure individuati e vincolati dal P.U.C. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

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.

4- Gli interventi di restauro sono soggetti ad Autorizzazione edilizia se diretti esclusivamente al recupero abitativo; Nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso sono soggetti a Concessione edilizia.

5- Nel caso di restauro conservativo ambientale, l'eventuale Autorizzazione edilizia deve essere esplicita

6- L'Autorizzazione edilizia, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio assenso o del rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART.18 -INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1-Sono soggetti a Concessione sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono in generale, 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)a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza interna dei locali,
- b)a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- c)a adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2- L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- a) le caratteristiche volumetriche, di forma e quantitative;
- b) l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- c) l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;

3- In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composita che è assimilato ad un intervento di ricostruzione.

ART.19 -INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1- Sono gli interventi che mirano a mutare-anche senza l'esecuzione di opere edilizie- la destinazione d'uso in atto di unità edilizie od immobiliari.

2- Gli interventi di conversione d'uso e/o di conversione tipologica degli immobili sono soggetti a Autorizzazione, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/1977 (artt.9 e 10), n.457/1978 (art.27) e delle disposizioni regionali in materia.

L'Amministrazione comunale può consentire la conversione d'uso la trasformazione tipologica soltanto se lo ammette il P.U.C. vigente, le norme di Regolamento edilizio e le altre norme di legge.

3) È comunque richiesto un documento integrativo alla Autorizzazione edilizia che certifichi l'integrazione degli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti per la nuova destinazione d'uso, o la mancanza di questa.

4- Nel caso di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione comunale deve accertare il rispetto delle leggi vigenti in materia di inquinamento e di disciplina degli scarichi.

5- In ogni caso, l'Amministrazione Comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello d'infrastrutturazione della zona e con il Piano Commerciale qualora in vigore.

ART. 20 -INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

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

2- Essi consistono perciò:

- a) all'aggiunta di nuovo volume edilizio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande altane, pensiline ecc.);
- b) nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi abitabili o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

ART. 21 -INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO.

- 1- Sono soggette a denuncia di inizio di attività semplice le opere di demolizione- in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione- di volumi edilizi o superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.
- 2- I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti- anche per cause naturali -potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del Regolamento Edilizio e del P.U.C.vigenti al momento della richiesta.

ART.22-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, cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, ecc.-di quello preesistente.

ART.23- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- 1- Sono soggetti a Concessione tutti gli interventi di nuova costruzione ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.
- 2- Si considerano pertanto nuove costruzioni:
- a) gli involucri mobili che insistono sul terreno,
 - b) le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato,
 - c) le costruzioni leggere anche prefabbricate,
 - d) i palloni di plastica pressurizzati,
 - e) i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera,
 - f) le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, prodotti semilavorati o finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.
- 3- Si considerano altresì nuove costruzioni 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 collegate ad un pubblico servizio o usino servizi autonomi quali pozzo nero, generatore elettrico, etc.
 - abbiano carattere d'insediamento continuo o stagionale
 - siano utilizzate come abitazione, ambiente di lavoro o destinati a funzioni complementari , come depositi magazzini, box, ecc.
- 4- Si considerano nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante svuotamento dell'edificio o di sue parti consistenti.

ART.24 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO

- 1 - Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte d'utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero d'edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito Piano di lottizzazione (PL), eventualmente d'ufficio (PLU), da parte del Consiglio Comunale e dalla Regione quando ricadono in ambiti di tutela di cui alle L. 1497/39, 1089/39, 431/85.
- 2 - Gli interventi di frazionamento catastale riguardanti, le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano Urbanistico Comunale . Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano Urbanistico Comunale, l'area dev'essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi - per dimensione e forma - alle esigenze edificatorie predette.
- A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (UTE) se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.
- 3 - Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute negli artt. 17-18 della L.R. n. 23/1985, nonché le sanzioni in esso previste.
- 4 - Resta fermo l'obbligo della Autorizzazione edilizia. e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART.25 - INTERVENTI D'URBANIZZAZIONE

1 - Sono soggetti ad Autorizzazione, e se del caso previo Piano attuativo. Essi riguardano le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all art. 4 della L n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L n. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

2 - Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso perciò si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente. Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonché ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - sia esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

3 - l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere e l'apertura di gallerie. Sono disciplinate dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a Concessione edilizia.

4 - Gli interventi di urbanizzazione su aree inedificate sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

ART.26 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1 - Sono gli interventi relativi alla formazione di cortili e di giardini o comunque, alla sistemazione del terreno non usato per l'edificazione.

2 - Tali interventi seguono le procedure autorizzative degli interventi ai quali sono associati. Nel caso in cui siano autonomi, sono soggetti ad Autorizzazione.

3 - L'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano è sempre soggetto ad Autorizzazione esplicita, mentre sono del tutto libere le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno ad esso strettamente connesso.

ART.27 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

1 - Concernono manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati ad essere usati per periodi non superiori ad sei mesi. Tali manufatti debbono avere quindi le minime dimensioni richieste dall'uso previsto, debbono essere realizzati con materiali leggeri e debbono infine essere facilmente asportabili.

2 - Detti interventi sono soggetti ad Autorizzazione, nella quale dev'essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata dev'essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza dell'Autorizzazione scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

3 - Le norme del presente articolo si applicano anche ai manufatti ed agli impianti destinati al commercio, da collocare sul suolo pubblico.

4 - L'Autorizzazione per manufatti provvisori non sostituisce quella eventualmente richiesta per l'occupazione del suolo pubblico.

ART.28 - DEPOSITI ALL'APERTO

1 - L'utilizzo di un area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, ma sia conforme alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, è soggetto ad Autorizzazione edilizia.

2 - Sono pertanto soggetti ad Autorizzazione i depositi all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa o in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e cemento armato; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche o box prefabbricati, container e simili.

Non è richiesto invece alcun atto amministrativo per depositi effettuati all'interno di aziende esistenti, quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, e di cantieri edili già oggetto di Concessione edilizia.

3 - Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 , è richiesta la Concessione edilizia , il cui rilascio è subordinato al preliminare nulla-osta regionale.

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

ART.29 - INTERVENTI URGENTI

1 - Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

2 - I primi possono essere eseguiti anche senza Autorizzazione edilizia o Concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto riguarda l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato - con procedura d'urgenza - dal AC.

3 - In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al sindaco i lavori intrapresi ed a presentare - nel termine di 15 giorni dal loro inizio - la richiesta dell'Autorizzazione edilizia o della Concessione edilizia, secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

ART.30 - VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI

1 - Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, rimanendo sostanzialmente rispettate: questi interventi sono soggetti a denuncia di inizio di attività.

2 - Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale vigente, con il presente Regolamento edilizio ed eventuali strumenti urbanistici adottati. Le modifiche non debbono alterare:

- la superficie coperta;
- le caratteristiche formali (sagoma);
- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'amministrazione comunale.

3 - Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31 della L n. 457/1978, configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova Autorizzazione edilizia o Concessione edilizia, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 8 della L n. 47/1985, e l'art.6 della L.R. n. 23/1985.

4 - Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

5 - Nel caso di interventi non ultimati (cioè non abitabili od agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario. Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento è considerato come intervento di ristrutturazione.

ART.31 - PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

1 - Gli interventi e le opere soggetti a Concessione o ad Autorizzazione possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del PUC o di un piano attuativo vigente;
- il tipo di piano attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve eseguire.

2 - Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche ed edilizie richieste.

3 - L'AC può rilasciare per domanda - entro 30 giorni - una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti od in itinere di approvazione nonchè le modalità d'intervento. La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 18 della L n. 47/1985.

4 - Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata, ma non vincola comunque l'Amministrazione comunale nei futuri atti che essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

PROCEDURA TECNICO-AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI

ART.32 – INTERVENTI MINORI

1 - Alla domanda debbono essere allegati in duplice copia:

- un'estratto del Piano Urbanistico Comunale della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- una dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

2 - Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.

3 - La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o zebature a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

ART.33 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE ASSOGGETTATE AL REGIME DELLA COMUNICAZIONE

1 - Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui s'intende eseguire un intervento per opere interne, anche se interessanti immobili oggetto di condono edilizio, deve presentare all'Amministrazione Comunale, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica (in duplice copia, di cui una su carta legale) firmata da un professionista abilitato alla progettazione. La relazione potrà essere spedita anche con raccomandata con avviso di ricevimento.

2- Tale relazione deve asseverare le opere che s'intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza successivamente menzionate, nonché la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente RE.

3 - Alla relazione va allegata, semplice copia:

- un estratto del Piano Urbanistico Comunale della zona, in cui va individuato l'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.

4- Nella relazione si devono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante sia del professionista asseverante.

5 - Il richiedente ha l'obbligo di eseguire sul luogo dei lavori l'esemplare che l'Amministrazione comunale gli avrà restituito con l'attestazione di "copia conforme", a riprova dell'avvenuta denuncia delle opere.

6 - Il mancato invio della relazione di cui ai commi precedenti, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

ART.34 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA-RESTAURO ED ALTRE OPERE ASSOGGETTATE AL REGIME DELLA DICHIARAZIONE D'INIZIO D'ATTIVITÀ

1 - L'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro ed altre opere assoggettate al regime della DIA. dichiarazione di inizio della attività, dovrà avvenire mediante istanza da presentarsi alla Amministrazione comunale (dirigente dell'ufficio tecnico comunale) ai sensi della L.662/96 art.2, comma 60, punto 7 e successive modificazioni

2 - La denuncia dev'essere effettuata almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori, redatta su carta legale (più due copie in carta semplice), firmata dall'interessato e deve contenere le generalità complete dello stesso, il nominativo del tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori e le generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori stessi.

Nella stessa denuncia, od in ogni documento apposito, sia il proprietario (o chi ne ha titolo) che il tecnico abilitato debbono dichiarare sotto la loro personale responsabilità che le opere da effettuare sono classificabili tra le opere assoggettabili a tale regime ai sensi del presente RE., che l'immobile è o non è oggetto a domanda di Concessione edilizia in sanatoria.

3- Alla denuncia deve allegarsi

3.1.-una relazione tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato, nella quale devono descriversi sommariamente le opere che si intendono eseguire e che queste risultano classificabili tra quelle assoggettabili a tale regime dal Regolamento edilizio e dalla normativa regionale e nazionale vigente alla data di inoltro della denuncia; in particolare dovrà asseverare che:

- Le opere da realizzare sono conformi alle norme tecniche di attuazione ed al regolamento edilizio vigente, richiamandone gli articoli di riferimento, nonché alle norme di sicurezza, quelle igienico-sanitarie;
- Le opere riguardano immobili non assoggettati a regimi di tutela di cui alle L. 1089/39, 1497/39, 431/85, 183/89,394/91, Legge Regionale 45/89.al piano urbanistico comunale ed altre discipline volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, artistiche, architettoniche e testimoniali

3.2.-elaborati grafici che illustrino l'ubicazione dell'intervento nonché quelli che necessari per illustrare gli interventi che si intendono effettuare

3.3.-il direttore dei lavori deve emettere il certificato di collaudo che attesti la fine dei lavori, che comunque devono essere conclusi entro tre anni dalla data di presentazione dell'istanza, e la conformità delle opere al progetto approvato, nelle more degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

4 - Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'Amministrazione comunale si riserva ogni possibilità di intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

ART.35 - INTERVENTI ASSOGGETTATI AL REGIME DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA :generalità

1 – Gli interventi assoggettati al regime della autorizzazione secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell'inoltro della richiesta di Autorizzazione alla Amministrazione comunale sono eseguibili solo dopo il rilascio della Autorizzazione Edilizia da parte della stessa.

Il richiedente l'autorizzazione, avente titolo per farlo, dovrà presentare alla Amministrazione comunale (dirigente ufficio tecnico) la domanda di Autorizzazione completa dei dati anagrafici, fiscali e del tipo di titolo sul bene oggetto di intervento, l'elenco degli elaborati allegati alla domanda stessa secondo quanto indicato al punto 2 seguente, le generalità del progettista e del direttore dei lavori.

2 – Gli elaborati da allegare alla richiesta di Autorizzazione edilizia, in triplice copia, firmati da un tecnico abilitato, sono i seguenti:

- a) planimetria generale in scala 1: 2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) estratto del Piano Urbanistico Comunale sul quale deve individuarsi la localizzazione dell'intervento
- c) 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;
- d) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- e) relazione tecnica dettagliata sugli interventi che si intendono eseguire con particolare riferimento alle preesistenze ed esplicita dichiarazione di conformità degli elaborati grafici alla realtà dei luoghi e dei manufatti preesistenti ed alle disposizioni della Legge 13/89

3 - L'AC si riserva di accertare in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al RE, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, L'Amministrazione Comunale emetterà diffida dall'eseguire o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.

ART.36 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ASSOGGETTATI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1 – Gli interventi assoggettati al regime della Autorizzazione edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell'inoltro della richiesta di Autorizzazione alla Amministrazione comunale sono eseguibili solo dopo il rilascio della Autorizzazione edilizia da parte della stessa.

Il richiedente, avente titolo per farlo, dovrà presentare alla Amministrazione comunale (dirigente ufficio tecnico) la domanda completa dei dati anagrafici, fiscali e del tipo di titolo sul bene oggetto di intervento , una descrizione sommaria dell'intervento che si intende realizzare, l'elenco degli elaborati allegati alla domanda stessa secondo quanto indicato al punto 2 seguente, le generalità del progettista e del direttore dei lavori.

2 – Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo assoggettati ad autorizzazione edilizia potranno effettuarsi solo dopo il rilascio del relativo atto amministrativo da parte della stessa Amministrazione comunale a seguito di una domanda redatta secondo quanto disposto all'art. 35 del presente Regolamento edilizio. Ad integrazione degli elaborati di cui al punto 2 dell'art.35 , dev'essere allegata l:

- f) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- g) descrizione degli elementi storicamente e artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20), descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di tipologia sociale;
- h) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

2 - In caso di risanamento igienico, la documentazione è quella generale di cui all'art.35 del presente Regolamento edilizio.

ART.37 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE ASSOGGETTATI A CONCESSIONE EDILIZIA

1 – Gli interventi assoggettati al regime della Concessione edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell'inoltro della richiesta di Concessione alla Amministrazione comunale sono eseguibili solo dopo il rilascio della Concessione edilizia da parte della stessa.

Il richiedente la Concessione edilizia , avente titolo per farlo, dovrà presentare alla Amministrazione comunale (dirigente ufficio tecnico) la domanda di Concessione edilizia completa dei dati anagrafici, fiscali e del tipo di titolo sul bene oggetto di intervento , una descrizione sommaria dell'intervento con indicata sommariamente la volumetria e la superficie coperta

che si intende realizzare, l'elenco degli elaborati allegati alla domanda stessa secondo quanto indicato al punto 2 seguente, le generalità del progettista e del direttore dei lavori.

2) Alla domanda dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- a) stralcio della tavola di azionamento del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché del piano attuativo o del programma pluriennale di attuazione (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
 - b) planimetria generale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
 - c) planimetrie orientate, in scala 1:500 od 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di Piano Urbanistico Comunale; rapporto di copertura; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali; comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
 - d) progetto quotato in scala 1:100 (1:200 per edifici molto vasti), comprendente le piante 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 sul quale siano indicati:
 - 1 - l'allineamento stradale;
 - 2 - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei
 - 3 - relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso 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) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:50, con le relative piante e sezioni;
 - g) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo e di immissione nelle reti esistenti;
 - h) la documentazione (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 od 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. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;
 - i) l'estratto del Registro delle proprietà;
 - j) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti, Anas, Amm.ne Provinciale, Servizio regionale delle Foreste, Prefettura nel caso di opere in ca, Presidente della GR) nonché dal comando VVF;
 - k) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei vincoli previsti dal Piano Urbanistico Comunale di cui alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione;
 - l) la specifica della quantità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e mq di slp per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione sia gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali).
- 3 - Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione comunale può chiedere in aggiunta:
- a) una planimetria generale orientata, in scala 1:2000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'UTC;
 - b) una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi di intervento e le loro adiacenze;
 - c) un eventuale plastico.
- 4 - Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aero-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale e/o sistemato.
- 5 - Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e, per i progetti di particolare complessità debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa.
- 6 - I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura.
- 7 - La documentazione esibita dev'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.

ART.38 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1 - Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso è assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto assoggettato a Concessione edilizia secondo quanto previsto all'art. 37 del presente Regolamento edilizio.

2 - Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, e non conseguono variazioni in aumento degli standards urbanistici esso deve attuarsi mediante domanda di Autorizzazione edilizia secondo le procedure di cui all' art. 35 e 36 del presente Regolamento.

3 - Questa tipologia di interventi comportano , se dovuto, il conguaglio del contributo di Concessione .

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

ART.39 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO, REINTERRI, E DI SCAVO

1 – Gli interventi di demolizione , di sbancamento , reinterri e di scavo (fatta esclusione la coltivazione di cave e torbiere) sono assoggettati al regime della Autorizzazione edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell' inoltro della richiesta di Concessione alla Amministrazione comunale sono eseguibili solo dopo il rilascio della Autorizzazione edilizia.

La procedura per il rilascio dell'atto amministrativo è quella di cui all'att. 35 e 36 del presente Regolamento con l'integrazione della documentazione progettuale allegata dei seguenti elaborati:

- a) planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
- b) quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
- c) piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- d) documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda
- e) - relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- f) indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di Concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

2 - L'intervento di demolizione è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della Concessione per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal PUC vigente o dal Piano Attuativo, oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;
- di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona.

3 - L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

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 - La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gli immobili indicati come tali dal Piano Urbanistico Comunale vigente e dai suoi PA.

ART.40 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1 – Gli interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, sono assoggettati al regime della Autorizzazione edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell' inoltro della richiesta alla Amministrazione comunale ,e sono eseguibili solo dopo il rilascio della Autorizzazione edilizia

La procedura per il rilascio dell'atto amministrativo è quella di cui all'att. 35 e 36 del presente Regolamento con l'integrazione della documentazione progettuale allegata dei seguenti elaborati:

- a) Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:
 - -planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
 - -planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi e dall'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- b) Progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

2 - Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi della L. n. 1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato forestale e Regione).

ART.41 - INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1 - Le aree inedificate comprese in zone di cui il PUC prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un PL. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un Piano di Lottizzazione conforme alle prescrizioni del PUC e chiederne l'approvazione.

2 - Il PL non occorre se ciò non è prescritto dal PIANO URBANISTICO COMUNALE e può non essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare:

- sia interna al perimetro del centro edificato;
- i lotti risultanti siano tanto pochi da non richiedere opere di urbanizzazione aggiuntiva;
- le opere di urbanizzazione consistano nei semplici allacciamenti ai servizi canalizzati esistenti sul perimetro dell'area.

3 - Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento dev'essere notificato al Sindaco prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

4 - Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art. 17 della L.R. n. 23/1985.

ART. 42 - DEPOSITI ALL'APERTO

1 - Gli interventi diretti alla formazione di depositi all'aperto sono assoggettati al regime della Autorizzazione edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento edilizio, nonché dalla legislazione regionale e nazionale vigente alla data dell'inoltro della richiesta alla Amministrazione comunale, e sono eseguibili solo dopo il rilascio della Autorizzazione edilizia.

La procedura per il rilascio dell'atto amministrativo è quella di cui all'art. 35 e 36 del presente Regolamento con l'integrazione della documentazione progettuale allegata dei seguenti elaborati:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
- uno stralcio del Piano Urbanistico Comunale da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.);
- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perché l'Amministrazione comunale possa valutare 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 si impegna - su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione comunale e per insindacabili motivi - a rimuovere il deposito anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente; il tutto a proprie cure e spese.

3 - Nel caso in cui l'area oggetto della Autorizzazione cada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L. n. 1497/1939 o dal PUC, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

ART.43 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1 - Alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione:

- a) lo stralcio del Piano Urbanistico Comunale con le previsioni della zona in oggetto;
- b) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- c) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- d) il rilievo topografico od aerofotogrametrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
- e) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi siano da considerare parte integrante della zona;
- f) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- g) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del PL, con l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- h) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
- i) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
- l) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
- m) l'eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- n) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto dell'eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- o) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascuno edificio residenziale o di impianto destinato ad usi diversi;
- p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalla norme regionali (D.R. n. 2266/U del 20.11.1983. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale.
- q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
- r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
- s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.), da riassumere in una tabella sinotica di verifica degli standard urbanistici;

- u) la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
 - v) eventuali fotografie di plastici e dell'ambiente, disegni delle ombre e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto;
 - z) la relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto.
- 2 - Se il PL non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche in 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 od all'area da edificare; le retifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione di oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.
- 4 - Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, studi di fattibilità di opere ed insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.
- 5 - Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comune, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da 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.44 - VARIANTI AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI

- 1 -Le varianti in corso d'opera che incidono sui parametri edilizi, ovvero cambiano la destinazione d'uso, della categoria edilizia, o alterano la sagoma o violino le prescrizioni della concessione edilizia in essere, sono soggetti a nuova domanda di concessione edilizia, alla quale dovranno allegare copia degli elaborati relativi alla concessione originaria.
- 2 - Nel caso di interventi non ultimati, l'interessato deve dare al Sindaco tempestiva comunicazione di ripresa dei lavori, segnalando eventuali varianti, in corso o programmate, al progetto approvato, facendo riserva di inoltrare la relativa domanda nei termini prescritti.

ART.45 - PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

- 1 - Alla domanda di esame preventivo dev'essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento. Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari affinché l'Amministrazione comunale possa verificare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti ; deve inoltre specificare quale tipo d'autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere indicazioni circa:
- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
 - b) la soluzione planivolumetrica proposta sia con elaborati che con quadri numerici dei dati;
 - c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliari;
 - d) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
 - e) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
 - f) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione comunale.
- 2 - Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che s'intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.
- 3 - Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
- 4 - L'Amministrazione Comunale, acquisiti i pareri dell'UTC, del Medico della competente ASL e delle CE, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della Concessione edilizia e dell'Autorizzazione edilizia, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.
- 5 - Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'art. 8 della L n. 94/1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della L n. 47/1985, occorre presentare una domanda nella quale l'interessato deve specificare gli eventuali interventi che intende attuare sull'immobile in oggetto. Alla domanda dev'essere allegato uno stralcio del Piano Urbanistico Comunale di azionamento dello strumento urbanistico, su cui dev'essere chiaramente delimitato l'immobile, nonché un estratto di mappa al 500 in cui, oltre alla delimitazione dell'immobile, risulti la situazione planivolumetrica degli immobili confinanti e le relative destinazioni d'uso.

ART.46 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI

- 1 - Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

2 - Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente alla Amministrazione comunale la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di Autorizzazione o di Concessione .

ART.47 – AUTORIZZAZIONI SPECIALI

1 - I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili relativi a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta regionale rilasciato dall'Ufficio Tutela dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti.

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

3 - Le opere in c.a. 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 VVF:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; 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; alle tabelle A e B del DPR n. 689/1959 all'elenco di cui al DM 16-2-1982, modificato dal DM 27 maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonchè di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel DI n. 1973/1965 (art. 4 della L n. 966/1965);

c) i progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno-dir. gen.servizi antincendio e della protezione civile- a norma dell'art. 28 della L. n.1570/1941, confermato dall'art.1, comma A della L. n. 469/1961 e del DM 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VVF e del rilascio del certificato di prevenzioni incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi del L 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilascia da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, dell'attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del DM 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonchè tutte le altre norme vigenti in materia.

5 - Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui l'art. 7 del RD n. 3267/1923, Concessione edilizia dal Presidente della GR; analoga autorizzazione del Presidente del GR debbono ottenere l'autorizzazione ex art. 7 della L n. 1497/1939 sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1) del DM 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L n. 431/1985; nonchè le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o in ogni modo soggette - con LR - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

6 - I progetti di opere eseguite ai sensi del TU 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 che sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le norme del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

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

ART.48 - INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

1 - Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L n. 1497/1939 gli interessati debbono farne domanda alla Regione secondo le procedure da essa previste, presentando al Comune il nulla-osta relativo completo degli elaborati allegati, prima del rilascio dell'Autorizzazione o della Concessione .

2 - Qualora l'intervento concerna un edificio a sua volta vincolato dalla L n. 1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce in ogni caso il prescritto nulla-osta regionale.

Il procedimento di cui sopra dev'essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonchè nel caso di opere pubbliche.

3 - Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono essere autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato Forestale, anche se la zona non è coperta da vincolo idrogeologico.

4 - È soggetto all'autorizzazione regionale anche l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonchè i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

ADEMPIMENTI D'OBLIGO

ART.49 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

1 - Le opere di manutenzione straordinaria possono essere autorizzate solo se sono conformi al Piano Urbanistico Comunale ed al regolamento edilizio.

2 - Il rilascio dell'Autorizzazione edilizia è subordinata:

- a) all'esistenza del Piano Attuativo, se l'immobile ricade in una zona con l'obbligo di Piano Attuativo ; a meno che esso sia stato compreso in una zona di recupero ma sia stato esplicitamente escluso dall'obbligo di PR;
- b) all'esistenza del Piano di Zona se l'immobile ricade in una zona riservata all'edilizia economica e popolare, a meno che gli interventi siano convenzionati.

3 - L'Autorizzazione può essere revocata qualora l'Amministrazione comunale accerti la violazione di norme di legge o di RE; l'inosservanza di prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale; l'esecuzione di opere non autorizzate od, infine, quando l'esecuzione delle opere proposte non sia più possibile, per circostanze sopravvenute in corso d'opera.

ART.50 - INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE

1 - In ottemperanza alle prescrizioni del RD n. 2105/1937 (art. 4), negli edifici che, per destinazione d'uso strutture distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente RE, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

2 - Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
 - per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
 - per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;
- esso può essere effettuato senza Concessione od autorizzazione.

3 - In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione comunale nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

4 - Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

ART.51 - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE

1 - La Concessione edilizia o l'Autorizzazione edilizia 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 diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione), o soggetto che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento; nonché
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

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

ART.52- ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA OD ALL'AUTORIZZAZIONE

1 - La domanda di Concessione o di Autorizzazione 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 di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di PUC ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

3 - Sulla domanda di Concessione dev'essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe d'edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento alla DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri d'urbanizzazione, di cui alla L. n. 10/1977.

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

- a) delle persone per conto delle quali l'opera è eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, Libro III);
- c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale edile od agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

5 - Sulla domanda di Concessione edilizia e d'Autorizzazione edilizia dev'essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. 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. L'esecutore deve indicare contestualmente all'Amministrazione comunale il tecnico responsabile di cantiere.

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

ART.53 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO

1 - Nuovi edifici.

A norma dell'art. 14/1 della L n. 373/1976, l'Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche d'isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dalla DM 10-3-1977.

Per garantire il rispetto di tale normativa, integrata da quella dell'apposito DR, il committente, prima della dichiarazione d'inizio lavori, deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art. 19 del DPR 28-6-1977, n. 1052.

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 leggi permangono rispettate.

2 - Edifici esistenti.

A norma dell'art. 14/2 della L n. 373/1976, l'Amministrazione Comunale può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentito la CE - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo aver accertato che le sussistano le condizioni termiche.

In tal caso la documentazione richiesta dall'art. 19 del DPR

28-6-1977 n. 1052 va presentato all'UTC prima del rilascio della Concessione edilizia.

ART.54 - CONCESSIONE EDILIZIA PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1 - Per evitare il pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 7 della L n. 10/1977, un intervento edilizio abitativo (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere " convenzionato ". A tal fine, nella stessa domanda di Concessione edilizia il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento (anche se volontario) allegando alla documentazione la bozza di convenzione (prescritta dagli artt. 7 e 8 della legge citata) o di un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione (degli alloggi programmati) che si impegna verso l'Amministrazione comunale ad applicare.

2 - Perché tale convenzionamento sia possibile, è necessario che il proponente sia effettivamente in grado di immettere nuovi alloggi nel mercato, sia per la vendita che per l'affitto; è pertanto escluso il convenzionamento di alloggi destinati ad essere abitati direttamente dal proponente e dai suoi parenti ed affini. Nel caso di abusi, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

ART.55 - CONCESSIONE EDILIZIA PER L'EDILIZIA DI RECUPERO

1 - Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della Concessione edilizia può essere subordinato alla stipula della " convenzione speciale " di cui all'art.32 della L n. 457/1978.

2 - La convenzione speciale - da allegare alla domanda di Concessione edilizia insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione Concessione edilizia ordinato con l'Amministrazione comunale.

3 - I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

ART.56 - IMPEGNATIVA DI OSSERVANZA DEI VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1 - Insieme alla domanda di Concessione edilizia va presentata un'impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente vincoli l'area occorrente per realizzare il volume edilizio di cui chiede la Concessione edilizia; si obblighi al rispetto di tutti i vincoli previsti dal PUC per l'area edificanda e si impegni a destinare i posteggi realizzati all'uso dei soli utenti dell'edificio.

2 - Rilasciata la Concessione, l'impegnativa di cui al precedente comma deve essere trascritta sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Amministrazione comunale prima del rilascio della licenza di utilizzazione. Ove il richiedente non provveda nei termini indicati, l'Amministrazione comunale potrà surrogarglisi con facoltà di rivalsa; a tal fine il richiedente dev'essere obbligato al rimborso da un'apposita clausola dell'impegnativa. La suddetta procedura si applica per qualunque variante, richiesta ed autorizzata, al progetto primitivo.

3 - Ove successive varianti al PUC contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa può essere variata a richiesta dell'interessato ed a sue spese, in modo da adeguare i precedenti impegni alla nuova più favorevole previsione regolamentare.

ART.57 - IMPEGNATIVA D'OSSERVANZA DELLA DESTINAZIONE D'USO

1 - Negli ambiti territoriali delimitati dal PUC, in cui le destinazioni d'uso degli immobili sono regolamentate, insieme alla domanda di Concessione edilizia va presentata all'Amministrazione comunale un'impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente s'impegna a rispettare la destinazione d'uso prescritta dal PUC e prevista dal progetto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L n. 10/1977.

2 - Tale impegnativa dev'essere trascritta sui Registri immobiliari a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Amministrazione comunale prima del rilascio della licenza di utilizzazione. Il rispetto della destinazione d'uso dev'essere imposto contrattualmente al locatario ed agli eventuali aventi causa.

3 - di norma è consentito con semplice Autorizzazione edilizia il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle utilizzazioni ammesse in ciascuna delle " zone territoriali omogenee " considerate dall'art.2 del DI del 2 aprile 1968, n. 1444.

4 - Qualora il PUC lo consenta, il proprietario di un immobile, ovunque ubicato (in ambito a destinazione d'uso regolamentata oppure libera) potrà chiedere all'Amministrazione comunale di destinare l'immobile ad un'utilizzazione propria di una zona diversa: in tal caso, per modificare la destinazione d'uso a suo tempo autorizzata, dovrà chiedere la Autorizzazione edilizia pagando - se del caso - il contributo dovuto per la nuova destinazione (od il conguaglio) ed adeguando a sue spese l'impegnativa in questione se già sottoscritta, oppure sottoscrivendo una nuova impegnativa da trascrivere.

ART. 58 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1 - Al PL dev'essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazioni d'ufficio) contenenti gli obblighi di cui l'art.8 della L n. 765/1967 ed 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; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere di urbanizzazione, secondo gli obblighi e le date fissate dalla convenzione.

ART.59 - APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1 - I Piani di Lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali che attuano l'art. 24 della L n. 47/1985, sentito il parere degli uffici competenti (UTC, Medico della competente ASL, VVF, Soprintendenza ai Monumenti, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della Commissione Edilizia. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione dev'essere trascritta sui Registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

2 - In fase di attuazione è possibile apportare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planovolumetriche purchè:

- non alterino le caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso di impostazione del PL;
- non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto;
- non alterino il rapporto di copertura di piano, la volumetria, l'altezza massima degli edifici;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di quest'ultimo.

3 - Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

ART.60 - ESAME DELLE DENUNZIE E DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

1 - Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denuncia di inizio di attività, la domanda e i relativi elaborati tecnici sono assegnati dal dirigente dell'Ufficio Tecnico al funzionario responsabile del procedimento ed al tecnico istruttore, il quale provvederanno ad esaminarla. Il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore - ove ne avvertano l'esigenza - potranno chiedere il parere del Medico della competente ASL. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurino un intervento soggetto a Concessione od Autorizzazione, il responsabile del procedimento sottoporrà la comunicazione alla Commissione Edilizia, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

1.1.- Qualora l'esame della pratica abbia parere favorevole nessun atto è emesso dalla Amministrazione Comunale.

1.2.- Qualora l'esame della pratica giunga ad un giudizio di parere contrario o carenza della documentazione, il tecnico istruttore predispone una lettera di divieto dall'eseguire i lavori o di richiesta di documentazione integrativa a firma del responsabile del procedimento.

1.3.- Nel caso di DIA l'inibizione ad iniziare i lavori deve essere trasmessa agli interessati entro venti giorni dalla data di protocollo della domanda.

2 - Nel caso di interventi soggetti ad Autorizzazione, allo scopo di evitare che - ricorrendovi con frequenza - si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio (pendenza e materiali della copertura; posizione e forma delle aperture esterne; ecc.) o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale si riserva di subordinare il rilascio dell'Autorizzazione edilizia all'esame di tutte le domande che - nell'ultimo quinquennio - hanno interessato la stessa unità edilizia - nonché al parere dell'Ufficiale Sanitaria e della CE ove ne ricorra l'esigenza.

2.1.- La procedura tecnico-amministrativa per gli interventi edilizi soggetti al regime di autorizzazione edilizia prevede che la pratica protocollata sia assegnata al responsabile del procedimento ed al tecnico istruttore, i quali provvederanno ad istruirla.

- a- parere sospeso per carenza di documentazione: il tecnico istruttore predispone la lettera di richiesta di documentazione integrativa a firma del responsabile del procedimento. I termini di emissione del provvedimento sono sospesi come quelli delle procedure di silenzio-assenso in vigore al tempo dell'inizio del procedimento.
- b- parere favorevole: sono predisposti gli atti per il rilascio della Autorizzazione a firma del dirigente dell'Ufficio Tecnico.
- c- Parere contrario: predisposizione della comunicazione dell'esito con il parere negativo a firma del dirigente dell'ufficio tecnico ed invio della stessa al richiedente entro i termini temporali di legge.

3 - Nel caso di interventi soggetti a Concessione edilizia, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

- dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico
- dal Medico della competente ASL;
- dalla Commissione Edilizia

La procedura per l'espletamento di una richiesta di concessione edilizia prevede che la pratica protocollata sia assegnata al responsabile del procedimento ed al tecnico istruttore, i quali provvederanno ad istruirla ed ad iscriverla all'ordine del giorno della Commissione edilizia, la quale la esaminerà e ne trascriverà il parere nell'apposito verbale.

- a- parere sospeso per carenza di documentazione: predisposizione della lettera di richiesta di documentazione integrativa a firma del responsabile del procedimento. I termini di emissione del provvedimento sono sospesi come quelli delle procedure di silenzio-assenso in vigore al tempo dell'inizio del procedimento.
- b- parere favorevole: sono predisposti gli atti (lettera di pagamento del contributo concessorio, eventuali atti d'obbligo, etc.) per il rilascio della Concessione edilizia a firma del dirigente dell'Ufficio Tecnico.
- c- Parere contrario: predisposizione della comunicazione dell'esito con il parere negativo a firma del dirigente dell'ufficio tecnico ed invio della stessa al richiedente entro i termini di legge.

3.1.- Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

ART.61 – LE PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1 - La Concessione edilizia è rilasciata dall'Amministrazione Comunale con atto scritto secondo le procedure di cui all'art. 4 della Legge 493/93, in altre parole entro i termini di legge previsti dalla legislazione vigente alla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'UTC, del Medico della competente ASL e della CE, contro l'eventuale schema di impegnativa di osservanza della destinazione d'uso, debitamente trascritta sui Registri delle proprietà immobiliari, e dietro pagamento della quota del contributo di Concessione di cui alla L. n. 10/1977 (compresi gli oneri di urbanizzazione e gli altri oneri in base alle tabelle comunali). A tal fine l'Amministrazione Comunale, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera:

- l'entità e le modalità del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive), quest'ultimo di corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della Concessione edilizia medesima;
- i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori;
- ogni altro elemento della Concessione edilizia.

2 - Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla Concessione edilizia comportano le sanzioni previste dall'art. 3 della L n. 47/1985 e della LR che ne attua il disposto.

3 - Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di Concessione edilizia - le norme di legge che consentono tale esenzione.

Qualora l'immobile sia vincolato (tutela delle cose d'interesse storico-artistico; protezione delle bellezze naturali; tutela idrogeologica, aeroportuale e boschiva; tutela da leggi sui parchi e sulle riserve naturali), l'Autorizzazione edilizia dev'essere sempre rilasciata in forma esplicita.

6 - La Concessione edilizia o l'Autorizzazione edilizia oltre a contenere il visto del Medico della competente ASL e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, debbono indicare le destinazioni d'uso ammesse (che debbono per altro risultare anche dai tipi del progetto) e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto; inoltre, esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive (eventualmente ai fini del DM 2-8-1969).

7 - La Concessione edilizia o l'Autorizzazione edilizia, 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.62 – CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA GRATUITE

1 - A norma dell'art.9 della L n. 10/1977 la Concessione edilizia 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 dell'esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 9 della L. n° 10/77;

b) per gli interventi di ristrutturazione, purchè non comportino aumento della Slp e/o mutamento della destinazione d'uso e purchè il concessionario si 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 ristrutturazione e 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, ancorchè comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonchè 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 di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) la Concessione edilizia è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.

2 - Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con Concessione edilizia gratuite sia mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di Concessione edilizia 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 di interventi riguardanti immobili dello Stato.

4 - L'Autorizzazione edilizia è gratuita (art. 7 della LN n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art.31 della LN n. 457/1978.

È inoltre gratuita - purchè l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 457/1939 - per:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
- Infine, l'Autorizzazione edilizia è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedano.

ART.63 – CONCESSIONE EDILIZIA PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

1 - La Concessione edilizia relativa a costruzioni 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 ed 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 opere è deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L n. 10/1977.

2 - La Concessione edilizia relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

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

ART.64 - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

1 - Nel caso in cui il concessionario abbia chiesto di potere 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.

2 - In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed aver accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'Amministrazione comunale fissa modi e 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 edilizia residuo, dedotto l'ammontare delle opere che saranno eseguite direttamente dal concessionario.

ART.65 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1 - Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario;

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, 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 Civica, del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione edilizia gratuito) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione se deliberate espressamente dal Consiglio comunale;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

2 - Le procedure per il rilascio delle concessioni edilizie, in assenza di legislazione regionale, seguono le disposizioni di cui all'art. 4 della Legge 4 Dicembre 1993, n°493 ai sensi dell'art. 29 della L. 7 Agosto 1990, n°241. Sono fatte salve le disposizioni di cui alle leggi 1° Giugno 1939, n°1089 e successive modificazioni, e 29 Giugno 1939, n°1497, e successive modificazioni e del decreto legge 27 Giugno 1985, n°312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 Agosto 1985, n° 431, e successive modificazioni.

ART.66 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1 - La Concessione edilizia è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od ai aventi causa (subentrati), purché ne venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione comunale il trasferimento.

2 - Il trasferimento dev'essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

3 - Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissato nell'atto di Concessione edilizia volturato.

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

5 - In calce alla Concessione edilizia originaria verranno annotati - a cura dell'Amministrazione comunale - i suoi eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei Registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole il titolo di trasferimento della Concessione edilizia.

ART.67 - PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1 - L'atto di Concessione edilizia notificato al richiedente dev'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 dal verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione edilizia e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

3 - L'affissione dell'atto di Concessione edilizia all'Albo Pretorio Comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

ART.68 - IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1 - Il richiedente la concessione edilizia - quando non sussistano le condizioni per il silenzio-assenso di cui alla L. n. 94/1982 - può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento del diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi, oppure inoltrando alla Regione istanza di intervento sostitutivo.

2 - Gli eventuali interessati possono inoltre esperire rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.

3 - Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

ART.69 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

1 - La Concessione edilizia o l'Autorizzazione edilizia costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati

circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

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

ART.70 - SCADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

2 - Salvo diversa prescrizione della Concessione edilizia, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data dell'inizio lavori; una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive e per dimostrate cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.).

ART.71 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1 - La Concessione edilizia può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art.7 della L. 6-8-1967, n. 765.

2 - In particolare, la Concessione edilizia può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in conformità a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non si siano osservate le prescrizioni della Concessione edilizia;
- quando sia distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

3 - La Concessione edilizia dev'essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano state completate entro il termine prescritto.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

4 - L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della Concessione edilizia, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dall'art.8 della L.R.23/85, e per quanto non previsto, dagli artt. 11 e 20 della L. n. 47/1985.

5 - Il rinnovo della Concessione edilizia potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.

6 - L'Autorizzazione edilizia, sia essa tacita od esplicita, decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

ART.72 – CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

1 - Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. n. 47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi di cui all'art. 31 della stessa legge, eseguite senza il prescritto atto abilitativo (Concessione edilizia ed Autorizzazione edilizia) od in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o in ogni modo divenuto inefficace (od il cui procedimento sia in corso).

2 - Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo, di cui all'art.32 della L. n. 47/1985, salvo quelle che - a norma dell'art.33 stessa legge - non possono essere sanate.

3 - I procedimenti da seguire sono, con riferimento alla legge citata:

- per la sanatoria ordinaria, quello indicato dal art. 15;
- per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35.

4 - Si fa riferimento alla legge citata anche per quanto concerne l'entità dell'oblazione e le modalità del relativo pagamento (artt. 16, 34 e 36).

CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

ART.73 - VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

1 - Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il Concessionario deve richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della Concessione edilizia. Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati dall'UTC.

Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

2 - La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale dev'essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'Amministrazione comunale, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale diriga nel necessarie operazioni indicate dall'UTC.

3 - 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.

4 - Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in conformità a PA, l'Amministrazione comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro dev'essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il Concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione comunale deve prevedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

5 - Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, ne possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

ART.74 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

1 - Prima di iniziare i lavori autorizzati, il Concessionario dovrà:

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

b) ottenere i punti fissi e 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 edilizia;

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

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

3 - I lavori debbono essere condotti con celerità e con 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 ed a garantire l'incolumità pubblica.

4 - È fatto obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione; in tale sede, l'interessato deve consegnare all'Amministrazione comunale l'atto formale di assunzione dei vincoli urbanistici, debitamente trascritto su Registri immobiliari.

ART.75 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

1 - Nel caso di sospensione dei lavori il Concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale 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 di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà a norma dell'art.153 del RD 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, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

ART.76 - VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

1 - Nel corso dei lavori il Concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali una visita a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificio agli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

2 - L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

3 - Quando sia accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, o sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (Concessione edilizia od Autorizzazione edilizia), l'Amministrazione Comunale sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art.20 e seguenti della L n.23/1985.

ART.77 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

1 - L'Amministrazione Comunale - 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'Amministrazione comunale 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'Amministrazione comunale di procedere a verifiche.

3 - Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima di installarli - di depositarne presso l'UTC 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.

4 - L'AC può effettuare controlli anche in corso d'opera e - laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perché irroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

5 - Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 Kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'AC può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed a l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perché irroghi le sanzioni amministrative prescritte.

Se la verifica è effettuata in corso d'opera, l'Amministrazione Comunale può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

ART.78 - LICENZA DI UTILIZZAZIONE (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ)

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 RD n. 1265/1934, salvo che l'Autorizzazione edilizia o la Concessione edilizia rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.

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 RR - dal Concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta allo stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti, alle prescrizioni contenute nella Concessione edilizia, alla dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

A norma dell'art. della L n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv due dell'articolo citato.

3 - La licenza di utilizzazione è emessa entro 30 giorni dalla richiesta, corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione edilizia o dell'Autorizzazione edilizia effettuata dall'UTC nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- del collaudo delle strutture (in ca semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;
- dell'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il termine fissato per il rilascio della licenza di utilizzazione può essere interrotto una volta sola, e tale termine ricomincia a decorrere per intero dal momento della presentazione dei documenti richiesti.

L'interruzione della decorrenza del termine fissato per il rilascio della licenza di utilizzazione (certificato di abitabilità o agibilità) può avvenire soltanto per chiedere all'interessato documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

L'Amministrazione Comunale può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

4 - La visita di controllo è effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dal Capo dell'UTC o suo delegato.

Della stessa dev'essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al Concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

5 - sulla visita di controllo dev'essere redatto, a cura del Capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che dev'essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

6 - Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del Concessionario, dei documenti che seguono:

- il certificato di collaudo (naturalmente, quando occorre, cioè quando l'intervento che richiede il rilascio del certificato di abitabilità comprende opere in cemento armato da denunciare ai sensi della legge 1086 del 1971: negli altri casi, sarà sufficiente una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi l'idoneità statica delle opere eseguite);
- la dichiarazione presentata al catasto per l'iscrizione dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- Tutti e tre i documenti appena elencati sono obbligatoriamente da unire alla domanda di abitabilità, la quale in assenza anche di uno solo di essi, non possiede le condizioni di ammissibilità che la rendono ricevibile da parte dell'amministrazione comunale.

a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;

b) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per gli edifici industriali, commerciali, o di carattere speciale, qualora dovuti;

d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L n. 1086/1971 per le costruzioni in ca e fotocopia autentica dello stesso;

In caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

7 - I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 Gennaio 1968 n.15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità, da un professionista abilitato.

8 - Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente con Raccomandata R.R., deve diffidare l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico Provinciale, in altre parole, ricorso giurisdizionale.

9 - La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'Autorizzazione edilizia od alla Concessione edilizia e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva Concessione edilizia, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti d'immobile interessate dalla modifica.

10 - Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate L' Amministrazione Comunale, oltre ad avvalersi della facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L.R. n. 23/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche e edilizie.

10 - L' Amministrazione Comunale può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n. 1265/1934.

ART.79 - RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1 - I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio, ed urbanistico.

Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.

2 - Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.

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

ART.80 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

1 I funzionari dell'UTC, il Medico della competente ASL, 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 edilizia. 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 edilizia stessa, i nomi del Concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e al destinazione d'uso prevista.

2 - I funzionari dell'UTC e il Medico della competente ASL, 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 RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione edilizia.

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

4 - Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla RD n. 383/1934 e successive modifiche, nonchè farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza; gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4° cpv dell'art. 4 della L n. 47/1985.

ART.81 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1 - L' Amministrazione Comunale ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare Concessione edilizia;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della Concessione edilizia;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio

2 - la sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione comunale 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, nonchè al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

4 - L'adempimento all'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, l' Amministrazione Comunale è tenuto a farne denuncia alla Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che l' Amministrazione Comunale ritenga, caso per caso, opportuno.

5 - Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della Concessione edilizia, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi in cui al punto due, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

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

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione edilizia.

6 - Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, l'Amministrazione Comunale - allorchè il Concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui alla legge Regionale n. 23/1985, e sue modificazioni ed integrazioni.

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 e penali previste dalla L n. 47/1985 (Capo I) sopra richiamata, nonchè delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (Concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della L n. 765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica l' Amministrazione Comunale non ha adottato i provvedimenti definitivi.

ART.82 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

1 - I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.

2 - Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, richiedendo preventivamente - ove necessario - l'Autorizzazione edilizia o la Concessione edilizia.

In difetto, l'Amministrazione comunale procederà in danno del proprietario.

3 - L' Amministrazione Comunale può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

ART.83 - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

1 - La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e dev'essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

2 - Essa non può essere consegnata se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

3 - Qualora la contravvenzione riguardi l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la Concessione edilizia, o non rispondenti ai termini della Concessione edilizia ottenuta, l'intimazione

dell'Amministrazione comunale importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'Amministrazione comunale può e/o deve adottare a termini di legge.

Per le infrazioni alle norme del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L.R. n. 23/1985 e per quanto non espressamente indicato quelle previste dalla L n. 47/1985 (Capo I), con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n. 383/1934.

4 - Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265/1934.

ART.84 - DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE

1 - A norma dell'art. 6 della L.R. n. 23/1985, accertata l'esecuzione delle opere in assenza di Concessione edilizia, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art.5 stessa legge, l'Amministrazione Comunale, previa diffida e sentito - se richiesto - il parere del Servizio Regionale di Vigilanza in materia di Edilizia, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

2 - Alla demolizione d'ufficio disposta dall'Amministrazione Comunale provvedono gli organi dell'Amministrazione comunale, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al Concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.

3 - Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altre proprietà.

L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui alla stessa legge, in pregiudicata la facoltà del contravventore di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

4 - La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art.55 del RD n. 383/1934.

5 - Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dall'art.153 della L n. 148/1915, modificata dal RD n.2839/1923.

6 - In mancanza della demolizione, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 23/1985 - al patrimonio (disponibile) del Comune.

7 - Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalla legge sopra citata.

ART.85 - ESPROPRIO DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI RECUPERO

- Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L n. 457/1978 l'Amministrazione comunale diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio.

Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione comunale procede all'esproprio degli'immobili, a meno che possa attuarvi gl'interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

EDIFICI ABITATIVI

ART.86 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1 - In conformità al DM 5-7-1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi quattro posti-letto previsti e di mq. 9 per ciascuno dei posti-letto.

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

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

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

5 - Le norme di attuazione possono prevedere superfici maggiori degli alloggi rispetto a quelle previste al punto due, anche differenziate per zone omogenee.

ART.87 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**A - Edifici urbani**

1 - In conformità al DM 5-7-1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della LN n. 457/1978, negli edifici urbani locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq. 14;
- stanza da letto: sup. mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucine e portinerie: sup. mq. 7, con larghezza non inferiore a m. 1,80;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq. 3,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq. 4,00. Nelle cucine e nei cucinini a conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

2 - L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m. 2,95.

Inoltre:

a) per il piano terreno, l'altezza minima del piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto piano non può essere minore di m. 3,00;

b) per i sottotetti abitativi in edifici esistenti, l'altezza minima ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere inferiore a m. 2,40.

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

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

la parte a tutt'altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m. 4,50 (di cui m. 2,40 per il locale e m. 1,95 per il soppalco e m. 0.15 per la struttura del soppalco); il soppalco non deve coprire più di un terzo del locale.

B - Edifici esistenti.

5 - Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani.

6 - Per quanto concerne la composizione e la superficie minima, ogni alloggio avente uno o più camere da letto dev'essere costituito oltre che da queste da almeno dai seguenti locali: uno soggiorno, una cucina o cucinino o cabina di cottura, un servizio igienico completo, un disimpegno.

7 - La superficie minima dei locali abitabili è così fissata:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq. 14;
- cucinino in nicchia, mq. 2,50 o armadio di cottura: mq. 1,20;
- stanza ad uno letto: mq. 9,00;
- stanza a due letti: mq. 14;
- stanza pluriuso: mq. 7,50.

8 - Quanto ai servizi igienici, se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico questo deve avere una superficie minima di mq. 4,00 (con larghezza di almeno m. 1,40) ed essere dotato di: vasca o piatto-doccia, lavabo, bidet, vaso.

9- L'altezza interna dei sottotetti abitabili può essere, per parte del locale, inferiore a m. 2,40, purchè l'altezza media non sia inferiore a 2,70 ml. Per calcolare l'altezza media del locale si considerano le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale stesso di cui al precedente punto sette.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, è consentito mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

10 - Per quanto concerne l'aerazione e l'illuminazione, i locali abitabili debbono essere dotati di finestre apribili d'adeguata ampiezza, la cui superficie d'illuminazione ed aerazione siano almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato al pianterreno esempré 1/8 ai piani superiori. I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine possono avere ventilazione forzata: le cucine in nicchia (od in armadio) sono ammesse in

locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. I servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno, dalla cucina o dalla stanza da letto.

ART.88 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

- 1 - Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni 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 o doccia, superficie mq. 4,00;
 - gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 2,50.
- La larghezza minima è fissata in m. 1,40 per le stanze da bagno ed in m. 1,10 per i gabinetti.
- L'altezza minima è fissata in m. 2,40.
- I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 1,00.
- 3 - I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima sul filo interno del muro perimetrale è nulla e l'altezza massima non supera m. 2,00, e la pendenza è inferiore al 35%.
- 4 - Le autorimesse devono avere un'altezza superiore o uguale a m. 2,40.

ART.89 - ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI

- 1 - La larghezza delle porte di accesso alle singole unità dev'essere non inferiore a m. 0,80 di luce passante
- 2 - Negli edifici speciali o quelli costruiti in deroga sull'altezza, almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per 1,30, posta con l'apertura sul lato più corto;
 - porta a battenti od a scorrimento laterale, avente larghezza minima di m. 0,80;
 - meccanismo di autolivellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
- 3 - I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di m. 1,30.

ART.90 - ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

- 1 - Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale d'ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - dev'essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza dal 5 all'8%; una lunghezza massima di m. 10,00; una larghezza minima di m. 1,30.
- Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di cm. 90 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm.
- 2 - Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini con altezza massima di 17 cm. e pedata minima di 30 cm.; nel caso abbiano larghezza superiore a m. 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m. 1,50.
- 3 - I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma uno e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.
- 4 - Le porte di accesso alle singole unità edilizie e le porte interne, debbono avere una larghezza non inferiore a cm. 80; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di tre apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, dev'essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idonei all'uso dei motulesi.
- 5 - Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27-4-1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n. 118/1971.

ART.91 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

- 1 - Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, 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 (laddove ammessi) regolamentari.
- La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) dev'essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.
- Rapporti inferiori sono consentiti negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste né con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
- 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 finestre purchè sia 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, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra di almeno mq. 0,20; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè 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 e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

4 - Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonali, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0,20; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

ART.92 - SOTTERANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

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

2 - L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Medico della competente ASL, 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. 2,70;
- 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 e 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 totale, con finestre aprenti a m. 0.15 sul piano di spicco, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale non dev'essere superiore a mt. 12,00.

3 - L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di 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.

ART.93 - 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 rendessero tali in futuro debbono essere 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 dai corridoi o da locali di disimpegno.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5-7-1975.

EDIFICI SPECIALI

ART.94 - 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 finestra 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 RD n. 1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

ART.95 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

1 - I locali ad uso commerciale debbono avere:

a) l'altezza minima di m. 2,70, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'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 apertura 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 RD n. 530/1927 nonché alle norme del DPR n. 547/1955.

3 - Sono fatte comunque salve le norme previste dal Piano Commerciale Vigente.

ART.96 - DEPOSITI E MAGAZZINI

1 - I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m. 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2 - I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

3 - Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART.97 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

1 - Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L n. 51/1955 e DPR n. 547/1955) e successive modifiche ed integrazioni DLG 626/95, nonché ai dispositivi del D.Lgs. 626/94.

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

EDIFICI RURALI

ART.98 - NORME GENERALI

1 - Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi di apposita legge regionale o - in mancanza - 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'AC può comunque imporre nella Concessione edilizia 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.

4 - Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

ART.99 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

1 - I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2,70.

2 - Il pavimento del piano terreno dev'essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'Amministrazione comunale potrà prescrivere nella Concessione edilizia un dislivello maggiore.

3 - I locali abitabili debbono avere la cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di mq. 8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1,20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia senza connesure.

4 - L'eventuale focolare o camino dev'essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

5 - I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiali antipolveri.

ART.100 - 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 dev'essere anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare i 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 permeabili, 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 RE e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

ART.101 - ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI

1 - Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile (D.P.R. 236/88) dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; dev'essere inoltre di acquaio regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.

2 - È consentito lo scarico degli acquai nei campi, purchè le acque siano disperse ad almeno 25 m. dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

ART.102 - 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 purchè: non comunichino direttamente con i locali destinati all'abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di m. 3; sia 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. 3 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 dev'essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono 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 per l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

ART.103 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA

1 - Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e 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.

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

5 - L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate del tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; quest'ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART.104 - NORME GENERALI DI SICUREZZA

1 - Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

2 - Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal DM 3-10-1978.

ART.105 - 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, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n. 689/1959; della L 7 dicembre 1984, n. 818 e del successivo DM n. 95 del 22-4-1985, nonché della L n. 966/1965, del successivo DI 27-9-1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14-7-1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.

ART.106 - NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI

1 - Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:
- una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq. ed i 150 mq., l'Amministrazione comunale giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala dev'essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre due piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

2 - Ascensori. - Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

3 - Strutture metalliche portanti. - Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.

ART.107 - NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO

1 - Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

ART.108 - NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI

1 - I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munita di porta aperte verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quell'indicata nel comma precedente.

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

3 - I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento oppure in legno, ma di essenza forte non resinosa e rivestita di lamiera metallica sulle due facciate; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

4 - Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31-7-1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11-11-1957 n. 119.

5 - I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31 luglio 1934.

6 - Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali e edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.109 - CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

1 - L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 Volt per corrente continua ed oltre 380 Volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, dev'essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

2 - Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale dev'essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un " indicatore " con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

3 - Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile dev'essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

4 - Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

5 - Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14-7-1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale del quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;

- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica dev'essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione dev'essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;

- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore dev'essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;

- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

ART.110 - 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 di cotto, gres 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.

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

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

2 - Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in murature e sopra materiali incombustibili.

3 - Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaia, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto, e terminante con un fumaio in muratura.

4 - 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, un intercapedine di almeno 3 cm.

5 - Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che s'innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti.

6 - 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.

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

8 - Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio dev'essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31-7-1934 e successive modificazioni.

- 9 - In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3,5 gradi Engler.
10 - Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24-10-1967, n. 1288; al DM 23-11-1967 ed alla Circ. Min. 26-5-1968, n. 40.

ART.111 - 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 edilizia ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

2 - Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m. 3,00 dal piano stradale se prospicienti;
- gli 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. 4,30 (m. 4,00 per strade strette) se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m. 8.
- i balconi chiusi;

3 - Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m. 1,20; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

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

4 - La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

ART.112 - 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 alcuno 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 edilizia; debbono comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere 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, purchè il loro bordo inferiore sia ad altezza dal suolo non minore di m. 4,30 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

ESTETICA DEGLI EDIFICI

ART.113 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

1 - Su tutto il territorio Comunale l'edificazione è disciplinata alle seguenti norme.

2 - Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), è escluso ogni tipo di rivestimento non lapideo; le zoccolature possono essere di pietra non levigata.

3 - Gli edifici debbono avere al copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

(omississ...) Sono vietati le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un quarto dell'area del tetto.

Le gronde possono essere realizzate in lamierino verniciato oppure in c.a. intonacato; esse debbono avere la sporgenza massima di 50 cm. I canali ed i pluviali possono essere in vista.

4 - Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra (graniti o marmi).

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in ca intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm.), .

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato o muratura, con esclusione di pennellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.).

5 - I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in legno di forte spessore (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona.

ART.114 - DECORO DEGLI EDIFICI

1 - Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e 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 artistici, 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'Amministrazione comunale 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.115 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1 - I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacate, 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. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici. La mancata ultimazione delle finiture esterne entro i termini di validità della autorizzazione o concessione comporta la corresponsione di una oblazione pari al costo di costruzione delle opere incomplete.

2 - Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

ART.116 - 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 Concernere l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

2 - Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio 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.

3 - È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso. L'Amministrazione comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la Concessione edilizia per il nuovo edificio.

ART.117 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

1 - Chi intende 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'Amministrazione comunale apposita Autorizzazione edilizia, sottoponendo i relativi disegni.

ART.118 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

1 - Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'essere autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno od il testo. La posizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione comunale purchè 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'AC può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, ne siano usate locuzioni improprie od errate.

ART.119 - 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'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nella stessa Concessione edilizia, 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 RE.

3 - Salvo diversa prescrizione della Concessione edilizia, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche

realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno; i muri pieni sono però ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà.

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

ART.120 - CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

1 - I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione o non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare Concessione edilizia.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2 - È proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, 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 vuole esporre al carattere ed al decoro della località.

3 - È 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 di interesse storico-artistico.

4 - Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

5 - Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART.121 - NORME TECNOLOGICHE

1 - Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perchè siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.

I requisiti normati sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

2 - Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

3 - Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

4 - Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

ART.122 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni suo locale abbia, in corrispondenza dei mesi più freddi o più caldi, temperature dell'aria e delle pareti (superfici interne delle parti opache) adeguate alla propria destinazione d'uso.

2 - La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve superare i 20° (salvo documentate esigenze per funzioni speciali) e - per gli alloggi - non dev'essere superiore ai 18°. Inoltre, nelle condizioni di occupazione e d'uso previste in progetto, sulle parti opache delle pareti degli alloggi non si debbono verificare condensazioni permanenti (nei locali di soggiorno, neppure temporanee).

3 - A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda od a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore o natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria ecc.).

4 - Nei locali condizionati ed aerati meccanicamente i livelli di temperature e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo e la velocità di progetto dell'aria dev'essere bassa.

5 - Valgono comunque le norme del DM 5-7-1975 e del DPR 28-6-1977, n. 1052 che attua la L n. 373/1976.

ART.123 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

1 - Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

2 - L'illuminazione diurna dei locali dev'essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonchè i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
- gli spazi di cottura;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

3 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e - se possibile - la "visione lontana".

4 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionati alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento anche parziale.

ART.124 - REQUISITI ACUSTICI

1 - Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi prodotti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso prevista nei locali di emissione, in quelli disturbati e negli edifici circostanti nei quali venissero eventualmente immessi secondo la L.Q. 447/95.

2 - Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano - per la loro natura, le caratteristiche tecnologiche e la posa in opera - un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (dal calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni). La insonorizzazione, da realizzare preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi debbono realizzare - in opera - un isolamento acustico normalizzato con potere fonoisolante non inferiore a 30 dB. In zone molto rumorose l'Amministrazione comunale può prescrivere isolamenti con indici superiori. La separazione tra unità abitative o tra locali adibiti a lavorazioni diverse dev'essere realizzata con doppio tavolato, munito di intercapedine fonoassorbente e di appoggio isolante; oppure con parete di altro materiale che garantisca un accettabile isolamento acustico. L'isolamento acustico normalizzato deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale. Le coperture degli edifici debbono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati dalla grandine e dalla pioggia nei locali sottostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

3 - Gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi in movimento:

- se disposti nei sotterranei, debbono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

- se collocati in piani superiori, debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Le condotte d'aria, d'acqua e di vapore debbono ancorarsi alla struttura mediante dispositivi elastici.

ART.125 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

2 - L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.

3 - L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza delle persone, che non hanno un'adeguata aerazione; per gli spazi o cabine di cottura.

4 - I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

5 - Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone devono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

6 - Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ART.126 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

1 - Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;

- distribuzione di acqua potabile e di energia elettrica;

- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

- protezione dai rischi d'incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;

- eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

2 - Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;

- distribuzione del gas (di città, metano o liquido);

- espulsione dei gas combustibili.

3 - Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.

4 - Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART.127 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

1 - Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n. 118/1971 e regolamento di cui al DPR 27-4-1978, n. 384. L'accessibilità alle persone impedite fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive dev'essere assicurata nei seguenti casi:

- nuovi edifici residenziali aventi più di tre piani f.t. (compresa l'eventuale piano di pilotis);
- nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;

- edifici recuperati, almeno per le parti che possono essere (o che conviene siano) aperte alle persone impedite;

- edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.

2 - Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili f.t. - salvo quelli industriali - debbono avere accesso ad almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per l'altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), per edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

3 - Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un apposito montacarichi, per gli edifici di quattro e più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.

4 - I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

5 - La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.

6 - Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati ad azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

7 - Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti - in condizioni normali - esalazioni, fumo, vibrazioni.

8 - I locali degli alloggi, che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, al fine della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

9 - Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco, e di uno spazio di cottura (sino a due utenti virtuali) o di una cucina (per tre o più utenti virtuali).

10 - I locali destinati ad uffici debbono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteorologiche.

ART.128 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati ad azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

2 - Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I.

3 - Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

4 - I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi o gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

5 - I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

6 - I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

7 - I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non dev'essere inferiore a mt. 1,10 e dev'essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

8 - Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono essere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.

9 - L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. L'Amministrazione Comunale, sentita la CE, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.

10 - L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

11 - L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

12 - Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART.129 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHIEZZA

1 - Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteorologiche ed intrinsecatamente asciutte.

2 - Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono irreversibilmente inibiti da acque meteoriche né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

3 - La permeabilità dell'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali dev'essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART.130 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

1 - Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfestazione e di disinfestazione o di trattamenti a quelli assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

2 - Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili specie quelli di servizi, debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

3 - Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

4 - Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART.131 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

1 - La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L n. 373/1976 e dal DPR 28-6-1977, n. 1052 che ne attua le disposizioni.

2 - Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3 - Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

4 - Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumetrico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F , i seguenti valori:

$C_d = 0,44 \text{ W/m}^2 \text{ K}$	per $F < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^3$
$C_d = 0,86 \text{ W/m}^2 \text{ K}$	per $F > 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$
$C_d = 0,23 + 0,70 \text{ FW/m}^3$	per F compreso tra 0,30 e 0,90 m^2/m^3 .

I valori di C_d così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale è cinque; per eccesso, se è > di 5.

I valori indicati non sono vincolanti per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

5 - Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione comunale non ne autorizzi la dispersione in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non eccede quella consentita.

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

ART.132 - ACQUA POTABILE

1 - Ogni alloggio dev'essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. L'acqua dev'essere prelevata dall'acquedotto comunale o

provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. L'acqua attinta da pozzi privati dev'essere dichiarata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene. L'AC, nell'ambito della Concessione edilizia, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato od alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di l. 100 per ogni 100 mc di costruzione o frazione.

2 – Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento per il servizio di acqua potabile.

ART.133 - 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, botole, 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 e profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

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

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

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

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 o di stramazzo. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'UTC.

4 –Relativamente alle ricerche d'acqua mediante pozzi deve prevedersi uno studio preliminare di tipo idrogeologico redatto da geologo abilitato (D.A. LL.PP. 19 luglio 1996, n° 676)

ART.134 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

1 - Ogni alloggio dev'essere munito:

a) di servizi igienici;

b) di una cucina dotata di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un condotto comune;

c) di un acquaio per lo scarico delle acque di rifiuto, sistemato fuori del gabinetto o nell'eventuale antigabinetto.

2 - I tratti di parete corrispondenti ad acquaia, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro materiale impermeabile.

3 - Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di materiale idoneo.

4 - 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.

5 - 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.

6 - 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. 15 e rifinite internamente con intonaco ben liscio.

7 - I fumaioi debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e ben assicurati alla copertura.

8 - La sporgenza dei fumaioi dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla Concessione edilizia.

9 - 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.

10 - I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

ART.135 - RACCOLTA DEI RIFIUTI DOMESTICI

1 - Il servizio di raccolta dei rifiuti domestici viene eseguito dall'A.C. con personale proprio o mediante ditta convenzionata.

2- Per le nuove costruzioni non servite dal servizio pubblico, - fino ad un massimo di 8 alloggi - deve essere provvisto di un manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti (bidoni per immondizie) proporzionato al numero degli alloggi ed ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico; deve avere 3 pareti piene rivestite internamente con materiale impermeabile ed il pavimento anch'esso impermeabile; deve essere inoltre dotato di una presa d'acqua per la pulizia.

Nel manufatto i recipienti debbono potersi disporre al massimo in doppia fila.

- In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 8 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori (containers), da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali simili e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

ART.136 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

1 - I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaie e di pluviali raccordati alla fognatura delle acque bianche, se esistente, mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali devono essere in lamiera, in cemento amianto od altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml. verso terra, così debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2,20 sul piano stradale.

2 - Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco solamente all'interno del lotto, provvedendo ad allestire una opportuna opera di dispersione.

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

ART.137 - FOGNE PRIVATE

1 - Ove il Comune non disponga di Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.

2 - I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

3 - Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo apposito ed approvate di volta in volta dal Medico della competente ASL; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

4 - I fognoli vanno costruiti a cura e spese del proprietario degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'UTC in materia di dimensioni, pendenze e forma.

5 - Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

ART.138 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA -

1 - Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatorio 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 utilizzate 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'Amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

L'AC 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 fabbricato (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 di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore di mc. 3 e dev'essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

4 - 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.

5 - 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.

6 - Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatori 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.

7 - La costruzione di pozzi neri non è consentita. L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

ART.139 - CAPPE E CAMINI

1 - I prodotti gassosi della combustione e dei vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e in ogni modo di lato o diametro non inferiore a cm. 12.

2 - Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

3 - Sono ammessi condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti: da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di nature e caratteristiche diverse.

I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

ART.140 - FORNI E CAMINI INDUSTRIALI

1 - I forni ed i camini industriali debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

2 - I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L n. 857/1949.

3 - Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli d'impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 10 dalla pubblica via; avere un'altezza non inferiore a m. 20 ma superiore di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.

40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo d'esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

4 - Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

5 - L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale; la domanda dev'essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

ART.141 - ANTENNE TELEVISIVE

1 - I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

2 - I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

MISURE DI SICUREZZA

ART.142 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

- 1 - Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la Concessione edilizia o l'Autorizzazione edilizia.
- 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 alle prescrizioni del RD n. 2105/1937 dei D.Lgs. 626/94 e 494/96.
- 3 - Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del RD n. 2229/1939 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato. Nell'impiego di strutture precomprese debbono osservarsi le norme approvate con DM 20-12-1947, n. 1516.
- 4 - Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.
- 5 - Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.
- 6 - In zona sismica valgono le prescrizioni di cui alla L. n. 1684/1962 e di altre leggi e regolamenti vigenti.

ART.143 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

- 1 - Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale ingiungerà il proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento dell'Amministrazione comunale 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 di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione edilizia od Autorizzazione edilizia. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di Autorizzazione edilizia o di Concessione edilizia. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del RD n. 383/1934.
- 3 - Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione comunale può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.
- 4 - Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria solidità delle strutture edilizie.
- 5 - Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 da questi.
- 6 - In ogni angolo dev'essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
- 7 - Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
- 8 - Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

ART.144 - FORMAZIONE DEI CANTIERI

- 1 - L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale, previa apposita domanda.
- 2 - La domanda dev'essere corredata:
 - da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione (o cessata), degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
 - del benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.Essa deve inoltre indicare:
 - il suolo pubblico che s'intende recintare;
 - l'altezza della recinzione, mai inferiore ai 3 m.;
 - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.
- 3 - I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
- 4 - L'AC può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

5 - Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che sarà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tal caso, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

6 - Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione comunale per le visite prescritte per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la Concessione edilizia. Deve inoltre affiggersi - a vista del pubblico - una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'Autorizzazione edilizia o della Concessione edilizia, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

ART.145 - DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI

1 - I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concernere la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente RE.

2 - I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali; ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Medico della competente ASL;

- l'impianto di fognatura può essere sostituito da bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergerne od impedirne il corso, senza preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale o dell'Ente proprietario.

3 - Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza di persone, e di servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla-osta del Medico della competente ASL.

4 - L'Amministrazione Comunale, in caso di violazione delle precedenti disposizioni, può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

ART.146 - PREVENZIONE DEGL'INFORTUNI

1 - 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 RD n. 530/1927 e del DPR n. 547/1955,

D. Lgs.626/1994 e D. Lgs. 494/1996 nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

Nei cantieri edili, temporanei o mobili, sono inoltre responsabili in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, oltre il committente ed il datore di lavoro, il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera.

Tutti i soggetti responsabili della sicurezza dei lavoratori sottostanno ai dispositivi del D.Lgs. 626/1994 per quanto riguarda gli aspetti di carattere generale e al D.Lgs. 494/1996 per le disposizioni minime di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri temporanei o mobili.

ART.147 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

1 - Il costruttore, datore di lavoro, in base al D. Lgs. 494/96, 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 dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

3 - L'Amministrazione Comunale, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

4 - Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale 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.

CONDUZIONE DEI LAVORI

ART.148 - IMPIANTI DI CANTIERE

1 - Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dell'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 o 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, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

ART.149 - 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 difese di trattenuta e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

3 - Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

ART.150 - 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 - È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammuccarsi nei cortili o in ogni modo sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4 - Se nel corso della demolizione sono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

5 - I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi dev'essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica, autorizzata ai sensi di Legge.

Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

ART.151 - SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI

1 - È vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tasse corrispondente.

2 - Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti, sono fatte salve le applicazioni della tassa sulla occupazione del suolo pubblico.

Sono fatte salve le disposizioni comunali in materia di tassazione sulla occupazione di suolo pubblico.

ART.152 - 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 verifici un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

L'Amministrazione Comunale stabilisce le sanzioni per chi non osserva il dispositivo del presente articolo.

ART.153 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO

1 - È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

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

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

3 - Ultimi i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'Amministrazione comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione comunale a spese del titolare dell'Autorizzazione edilizia o della Concessione edilizia, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

ART.154 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

1 - Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione dal 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.

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori è rilasciata su domanda degli interessati (privati, enti pubblici, enti privati) con allegata planimetria dei lavori, sezione tipo e profilo longitudinale della quota di posa del sottoservizio.

L'Amministrazione Comunale fissa la cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a perfetta regola d'arte.

ART.155 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI

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

2 - Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture a 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'Amministrazione comunale, 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 RE.I. richiedente ha l'obbligo di riparare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

ART.156 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

1 - L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di lui, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

2 - Quando tali opere siano state eseguite in conformità alle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

3 - Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione dev'essere comunque eseguita in occasione di interessi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

ART.157 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

1 - Chiunque compie 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 scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione nel caso di reperimento di ossa umane.

2 - In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte l'Amministrazione Comunale dispone i provvedimenti più opportuni.

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

ART.158 - TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI

1 - Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il suolo pubblico o sia necessario costruire assiti o ponteggi su area pubblica, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'UTC e con gli uffici o imprese che eserciscono quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

2 - Quando la recinzione del cantiere racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici, dev'essere consentito il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

ART.159 - SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

1 - Lungo le proprietà confinanti con spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi. La spesa di prima formazione e pavimentazione compete ai proprietari frontisti.

2 - Se un solo accesso serve più proprietà, alcune delle quali sono interne, la spesa di cui sopra per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari, frontisti ed interni.

3 - La spesa, liquidata dall'UTC, viene esatta con le procedure di rito, eventualmente ricorrendo alla riscossione forzata.

ART.160 - SERVITÙ PUBBLICHE

1 - A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione comunale 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, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti di pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e ferroviari);
- 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, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolose per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

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'UTC.

4 - Nei casi di 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. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'Ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

5 - La manutenzione degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

6 - Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

ART.161 - NUMERAZIONE CIVICA

1 - Spetta all'Amministrazione comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'opposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione comunale.

2 - Il numero civico va collocato affianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

3 - In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione comunale, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatagli.

4 - In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

NORME DI BUONA ESECUZIONE

ART.162 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

1 - È vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione od a erosione dai corsi d'acqua; sui terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2 - Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

3 - Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio od ad altri tipi speciali di fondazioni.

4 - Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

ART.163 - SALUBRITÀ DEL TERRENO - TERRENI UMIDI

1 - Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dei terreni vicini) ed aver completamente risanato il sottosuolo: il Medico della competente ASL deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

2 - Se il terreno edificato è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio: l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART.164 - CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI

1 - I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

ART.165 - MURATURE

1 - Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia od idraulica.

2 - Nelle murature di pietrame è vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dev'essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m. 1,50.

3 - Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tenere conto, nei calcoli, anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di essi grava mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.

4 - Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.

5 - In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

6- Tutti i muri portanti dovranno avere uno spessore non inferiore a cm. 25

ART.166 - SOLAI, COPERTURE E BALCONI

1 - I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m. 2,50.

2 - I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

3 - I piani in aggetti dei balconi possono essere realizzati in pietra od in c.a.; nel caso di solette in c.a. a sbalzo, queste debbono essere calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale di Kg. 400/mq., oltre il peso proprio e quello del parapetto.

4 - È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

5 - Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti, per edifici di interesse ambientale.

ART.167 - SCALE

1 - Quando servano più di 2 piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. n. 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

2 - Dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti, i bagni.

ART.168 - RIFINITURE INTERNE E PAVIMENTI

1 - Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono contenere le sostanze nocive vietate dal RD n. 76/1923.

2 - In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

ART.169 - GRONDE

1 - Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.

2 - Salvo apposite prescrizioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE, la sporgenza delle gronde non può superare i cm. 60 per le strade di larghezza inferiore a m. 8; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto.

NORME IGIENICHE

ART.170 - 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.

A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di Concessione edilizia - la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intende svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno nè nocive nè moleste.

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.

È 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 standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella 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 nè il suolo nè le acque sotterranee o superficiali.

3 - Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n. 1265/1934; L n. 615/1966; L n. 319/1976; eventuali LR); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale di igiene; nonché le circolari in materia del medico provinciale.

ART.171 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI

1 - Gli insediamenti abitativi, non possono immettere le loro acque di scarico nei corpi di acqua superficiali. ma debbono immetterle nella fognatura comunale o in un depuratore privato.

ART.172 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1 - Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dalla LR oppure dall'Amministrazione comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere smaltiti nella fognatura comunale, adottando accorgimenti (interventi, opere, impianti, misure tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate) necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale, corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla L n. 319/1976 e dalle LR.

2 - Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede un pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli enti preposti alla realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui dev'essere richiesto il permesso di scarico.

3 - Ai fini di tale conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degli impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o da appositi laboratori consortili.

ART.173 - SCARICHI NELLA FOGNATURA COMUNALE

1 - Gli scarichi nella fognatura comunale di nuovi complessi produttivi debbono conformarsi ai limiti di accettabilità previsti dalle LR; essi sono ammessi previa convenzione e purchè, a giudizio dell'Amministrazione comunale, ne esista la possibilità tecnica. Vanno altresì osservati i limiti di cui alla L n. 319/1976.

2 - Lo stesso obbligo Concernere i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle LR, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

ART.174 - SCARICHI IN CORPI D'ACQUA SUPERFICIALI

1 - Per i nuovi insediamenti residenziali o produttivi gli scarichi in corpi d'acqua superficiali, laddove ammessi, sono regolati dalle norme della L n. 319/1976 e dalle LR.

2 - Per gli insediamenti produttivi esistenti è fatto obbligo, nei termini di tempo fissati dalle LR, di conformare gli scarichi ai limiti di accettabilità prescritti.

ART.175 - SCARICHI NEL SOTTOSUOLO E SU TERRENI URBANI - RESIDUI FANGOSI

1 - Gli scarichi in oggetto sono vietati per i nuovi insediamenti produttivi (anche se sorgono su terreni agricoli) e per i nuovi stabilimenti zootecnici; si applicano le sanzioni di legge.

2 - Sono invece ammessi per i nuovi insediamenti abitativi e per gli insediamenti di tipo agricolo, purchè i liquami rispettino i limiti di accettabilità fissati dalla L n. 319/1976 e dalle LR. Le stesse norme disciplinano gli scarichi sul suolo e nel sottosuolo provenienti da nuove fognature pubbliche.

3 - Si seguono le modalità di smaltimento fissate dalle leggi citate e loro modificazioni od integrazioni. È consentito però l'accumulo dei liquami di stalla destinati alla concimazione dei terreni.

4 - I fanghi provenienti da processi di depurazione, da processi produttivi sono oggetto di apposita disciplina regionale per l'eventuale recupero, lo smaltimento ed il trasporto; lo smaltimento ed il trasporto dei fanghi sono subordinati comunque ad autorizzazione amministrativa.

5 - Gli scarichi di insediamenti produttivi e zootecnici esistenti debbono cessare e trovare recapito in corpi d'acqua superficiali o nella fognatura comunale, in conformità alle norme regionali vigenti.

6 - Per gli insediamenti abitativi esistenti, gli scarichi su terreni non destinati all'agricoltura o nel sottosuolo debbono conformarsi ai limiti di accettabilità prescritti, nei tempi stabiliti dalle LR.

ART.176 - ALTRI SCARICHI INDUSTRIALI

1 - Gli stabilimenti industriali ed i laboratori artigianali di nuovo impianto o derivanti da mutate destinazioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di stabilimenti o laboratori esistenti, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti a adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

- non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;
- non producano esalazioni nocive, moleste o pericolose;
- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

2 - Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica e dell'eventuale ricorrente strato di inversione termica.

3 - Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici, radioattivi od inquinanti, non sono comunque ammessi.

4 - All'atto della domanda di Concessione edilizia, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi. La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

5 - Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.

6 - L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere o di imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi o di realizzare e gestire appositi impianti; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norma statutarie consortili.

7 - L'Amministrazione Comunale, attraverso l'UTC e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

ART.177 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE MOLESTE

1 - All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.

2 - Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste dal PIANO URBANISTICO COMUNALE e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

3 - L'AC applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costanti o d'urto prodotte;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni polverulente ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio e di esplosione;
- la produzione d'umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

4 - Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere; ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione comunale, anche nell'ambito della Concessione edilizia, può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Il riferimento legislativo è quello della Legge quadro sull'inquinamento acustico L.26 Ottobre 1995 n°447.

ART.178 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

1 - I serbatoi di carburanti ed oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

2 - L'AC può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

ART.179 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

1 - I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzai conformi alle norme dettate dal presente RE ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

2 - È proibito depositare immondizie e rifiuti di ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

3 - Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

ART.180 - SCARICHI DI VAPORI E DI GAS - NORME ANTISMOG

1 - Il vapore dai motori o da altri apparecchi ed i gas provenienti dalle motrici a gas, debbono scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

2 - I camini industriali debbono essere muniti di parafulmine e di distare dalle proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno metà della loro altezza; la distanza minima dagli spazi pubblici è di m. 10.

3 - Nello scarico di vapori, gas e fulmini debbono adottarsi le cautele di cui alla L n. 615/1966 (e successivi RD 22-12-1970 n. 1391; DM 23-11-1967; Circ. 29-7-1971 n. 73), onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel DPR n. 322/1971.

ART.181 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

1 - Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.

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

3 - Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se di superficie inferiore a mq. 100, debbono essere pavimentate; mentre saranno sistemate con aiuole e viali se di superficie superiore, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

NORME TRANSITORIE

ART.182 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

1 - Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, l'Amministrazione Comunale deve sentire il parere del Medico della competente ASL a norma dell'art. 220 del RD n. 1265/1934.

2 - Entro due anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;

- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;

- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

3 - Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestre adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della L n. 166/1975;

- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;

- i gabinetti comuni a più appartamenti;

- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;

- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

4 - In caso di inadempienza l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi in vigore.

ART.183 - REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

1 - Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

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

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

ART.184 - RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

1 - Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dal Medico della competente ASL, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

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

NORME FINALI

ART.185 - PUBBLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 - La pubblicazione del presente RE dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

ART.186 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 - Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore il giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. del provvedimento di approvazione definitiva, ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni o manufatti la cui Concessione edilizia od Autorizzazione edilizia viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2 - 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 edilizia o dell'Autorizzazione edilizia, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'Amministrazione comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L n. 1902/1952 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.187 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

1 - Al momento dell'entrata in vigore del presente RE tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonchè il precedente RE s'intendono abrogati.

ART.188 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 - Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente RE.

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

ESTREMI DELLA PROCEDURA

Il presente regolamento edilizio è stato:

- 1) Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. in data
- 2) Pubblicato all'Albo Pretorio Comunale il giorno (festivo o di mercato)
- 3) Approvato dal CRC nella seduta del con il n.
- 4) Pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal al

Esso è entrato in vigore il

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Presidente: (Sindaco o suo delegato)

Vice Presidente: Dirigente dell'Ufficio Tecnico

Segretario: Impiegato dell'A.C.

Membri di diritto

1 Il medico della competente ASL 2 3 4

Membri elettivi

1 2 3 4

Membri supplenti

1 2 3 4

Schema adottato con Deliberazione Consigliare n. del approvata dal CRC nella seduta del

..... con il n.

Il Segretario Comunale

.....

Timbro del Comune