COMUNE DI ISILI

(Provincia di Cagliari)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Redatto da:

Dott. Ing. Luigi Mameli

Collaboratori del redattore:

Ing. Giovanni F.D.Fadda
Arch. Andrea Fenu
Geom. Roberto Lecis

Professionisti incaricati:

Agronomo Paolo Callioni
Geologo Antonello Frau
Ingegnere Idraulico Carlo Piras
Archeologo Alessandra Saba

Oggetto:

Regolamento Edilizia

Data:	Elaborato:	Scala:
Febbraio 2011	F.3	

Visti:

Il Responsabile del Servizio:
Geom. Renzo Casu

Il Sindaco:
Sig. Salvatore Pala

Allegato n._____alla Delibera C.C. n._____del ___/___/_____

INDICE

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI 5
TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE 5
ART. 1 - NATURA, CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 5
ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 5
ART. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI 5
ART. 4 - FACOLTÀ DI DEROGA 5
ART. 5 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA 6
TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA 7
ART. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 7
ART. 7 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 8
ART. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 8
SEZIONE B - NORME PROCEDURALI 11
TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI 11
ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 11
ART. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 12
ART. 11 - INTERVENTI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 12
ART. 12 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - OPERE INTERNE 13
ART. 13 - INTERVENTI MINORI – SEGNALETICA E DISTINTIVI URBANI 14
ART. 14 - INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE 15
ART. 15 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE 15
ART. 16 - COMPETENZA AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE 15
ART. 17 - CONCESSIONE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI 15
ART. 18 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE 16
ART. 19 - INTERVENTI SUBORDINATI AD AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 16
ART. 20 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 16
ART. 21 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. 17
ART. 22 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO – RISANAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE. 18
ART. 23 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO. 18
ART. 24 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO 18
ART. 25 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. 19
ART. 26 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA. 19
ART. 27 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO. 20
ART. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE. 20
ART. 29 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE. 20
ART. 30 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE. 20
ART. 31 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE. 21
ART. 32 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE. 21
ART. 33 - DEPOSITI ALL'APERTO. 21
ART. 34 - VARIANTE AL PROGETTO. 22
ART. 35 - PROGETTO DI MASSIMA. 22
TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA 23
ART. 36 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 23
ART. 37 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 23
ART. 38 - CONCESSIONE EDILIZIA 23
ART. 39 - CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA 25
ART. 40 - DOMANDA PER INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE 25
ART. 41 - DOMANDA DI VARIANTE DI PROGETTO 27
ART. 42 - DOMANDA DI ESAME PREVENTIVO – PROGETTO DI MASSIMA 27
ART. 43 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI. 28
TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO 29
ART. 44 - INTERVENTI VIETATI O AMMESSI ECCEZIONALMENTE. 29
ART. 45 - RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE - ADEMPIMENTI 29
ART. 46 - ADEMPIMENTI INERENTI AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE 30
ART. 47 - ADEMPIMENTI DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO 31
ART. 48 - EDILIZIA CONVENZIONATA. 31
ART. 49 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE. 34
TITOLO IV - RILASCIO DELLA CONCESSIONE 37

ART. 50 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE 37
ART. 51 - CONCESSIONE GRATUITA 38
ART. 52 - CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI 39
ART. 53 - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE 39
ART. 54 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE 40
ART. 55 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE 40
ART. 56 - PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE 40
ART. 57 - IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE 40
ART. 58 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI 41
ART. 59 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE DA PARTE DELLA REGIONE 41
TITOLO V- CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE 43
ART. 60 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA. 43
ART. 61 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI 43
ART. 62 - INTERRUZIONE DEI LAVORI 43
ART. 63 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO ED IL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI 44
A - PROGETTAZIONE, MESSA IN OPERA ED ESERCIZIO DI EDIFICI E DI IMPIANTI 44
B - LIMITI AI CONSUMI DI ENERGIA 44
C - DENUNCIA DEI LAVORI, RELAZIONE TECNICA E PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE OPERE RELATIVI ALLE FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA, AL RISPARMIO E ALL'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA 45
D - ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI 45
E – CERTIFICAZIONE IMPIANTI 45
F – CERTIFICAZIONE DELLE OPERE E COLLAUDO 45
G – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 45
H – CERTIFICAZIONI E INFORMAZIONI AI CONSUMATORI 46
I – CONTROLLI E VERIFICHE 46
L – SANZIONI 46
M – PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI 47
N – IRREGOLARITÀ RILEVATE DALL'ACQUIRENTE O DAL CONDUTTORE 47
ART. 64 - VERIFICHE INERENTI GLI IMPIANTI 47
A – AMBITO DI APPLICAZIONE 47
B – SOGGETTI ABILITATI 47
C- REQUISITI TECNICO-PROFESSIONALI 48
D – PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI 48
E – MISURE DI SEMPLIFICAZIONE PER IL COLLAUDO DEGLI IMPIANTI INSTALLATI 49
F – INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI 49
G – DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ 49
H – RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE E DEL PROPRIETARIO 49
I – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 49
L – ORDINARIA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E CANTIERI 49
M – DEPOSITO PRESSO LO SPORTELLO UNICO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ E DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO 50
N – VERIFICHE 50
O – REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE 50
P – SANZIONI 50
TITOLO VI – RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 51
ART. 65 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 51
ART. 66 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 51
TITOLO VII - CONTROLLO DELLA ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 53
ART. 67 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI 53
ART. 68 - SOSPENSIONE DEI LAVORI. 53
ART. 69 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE 54
ART. 70 - VARIAZIONI ESSENZIALI 54
ART. 71 - SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI 55
ART. 72 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE 55
ART. 73 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE. 55
ART. 74 - OPERE ESEGUITE SUI SUOLI PROPRIETÀ DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI 55
ART. 75 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI CONCESSIONE 55
ART. 76 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO. 56
ART. 77 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE 56
ART. 78 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 57

ART. 79 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE. 57
ART. 80 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE. 57
ART. 81 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO. 57
ART. 82 - ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE O COMPRESE NEI PIANI DI RECUPERO 58
SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE 59
TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI 59
ART. 83 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI. 59
ART. 84 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE 59
ART. 85 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO 60
ART. 86 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI 60
ART. 87 - AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI 60
ART. 88 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI 61
ART. 89 - SISTEMAZIONI ESTERNE – CALCOLO DEI VOLUMI 61
ART. 90 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI 61
ART. 91 - BALCONI, VERANDE, MENSOLE E PENSILINE 61
ART. 92 - PERGOLATI 62
TITOLO II - EDIFICI SPECIALI 63
ART. 93 - LOCALI DI ALLOGGI COLLETTIVI. 63
ART. 94 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI 63
ART. 95 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI 63
TITOLO III - EDIFICI RURALI 65
ART. 96 - NORME GENERALI 65
ART. 97 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI 65
ART. 98 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI 65
ART. 99 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI 65
ART. 100 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA 66
TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI 67
ART. 101 - NORME GENERALI DI SICUREZZA 67
ART. 102 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO 67
ART. 103 - NORME GENERALI PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI 67
TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI 69
ART. 104 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE – CENTRO STORICO 69
ART. 105 - DECORO DEGLI EDIFICI 69
ART. 106 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI 69
ART. 107 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI 70
ART. 108 - ELEMENTI IN AGGETTO SU SPAZI PUBBLICI 70
ART. 109 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE 70
ART. 110 - RECINZIONI 71
ART. 111 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE 71
ART. 112 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE 71
ART. 113 - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI 71
SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE 73
TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI 73
ART. 114 - CANNE FUMARIE, CENTRALI TERMICHE E SERBATOI DI COMBUSTIBILE 73
ART. 115 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI E CANALIZZAZIONI 73
ART. 116 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE 74
ART. 117 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI 74
ART. 118 - FOGNE PRIVATE 74
ART. 119 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI 74
ART. 120 - ANTENNE TELEVISIVE 75
ART. 121 - MOTORI AUSILIARI DI IMPIANTI TECNICI 75
ART. 122 - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI 75
SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE 77
TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA 77
ART. 123 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE 77
ART. 124 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ 77
ART. 125 - FORMAZIONE DEI CANTIERI 78
ART. 126 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE 78
ART. 127 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI 79

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI 81
ART. 128 - IMPIANTI DI CANTIERE 81
ART. 129 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISIONALI 81
ART. 130 - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA 81
ART. 131 - PULIZIA DELLE STRADE 82
ART. 132 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO 82
ART. 133 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO 82
ART. 134 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI 82
ART. 135 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI 83
ART. 136 - RINVENIMENTI E SCOPERTE 83
ART. 137 - TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI 83
ART. 138 - SERVITÙ PUBBLICHE 83
TITOLO III - NORME IGIENICHE 85
ART. 139 - NORME GENERALI 85
ART. 140 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI 85
ART. 141 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 85
ART. 142 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE MOLESTE 85
ART. 143 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLII COMBUSTIBILI 86
ART. 144 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI 86
ART. 145 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE 86
SEZIONE F - NORME FINALI 89
TITOLO I - NORME FINALI 89
ART. 146 - PUBBLICAZIONE E ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 89
ART. 147 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO 89
ART. 148 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO 89

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

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

[1]. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale, ed è predisposto ai sensi dell'art.2, comma 4 e art.4 del D.P.R. n.380/2001.

[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 (Art.29 D.P.R. n.380/2001)

[1]. Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento, della conformità delle opere alla normative urbanistica, alle previsioni di Piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

[2]. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità, o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

[3]. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art.23 del D.P.R. n.380/2001, primo comma, l'amministrazione da comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

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

Art. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

[1]. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emendate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

[2]. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alla Parte I, Titolo IV, Capi I e II, Parte II, Capo I, Sezioni 2 e 3 del D.P.R. n.380/2001, alla L.R. n.23/85 ed alle altre disposizioni regionali in materia.

Art. 4 - FACOLTÀ DI DEROGA

[1]. Il Comune ha facoltà di concedere deroghe agli strumenti urbanistici generali nei limiti e con le modalità di cui

all’art.14 del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

[1]. Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

[1]. La Commissione Edilizia è costituita quale organo di consulenza tecnica per l'esame dei progetti e delle 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 (Piano e Piano Attuativo), al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri Regolamenti.

[3]. Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale, che esprimerà un parere in merito alla regolarità della domanda e al rispetto delle norme in vigore, la Commissione Edilizia esprime pareri:

a) - sui progetti di massima;

b) - su tutti i progetti soggetti a concessione edilizia;

c) - sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);

d) - sulle proposte di demolizione;

e) - sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;

f) - sui progetti, pubblici o privati, di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;

g) - ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

[4]. La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri:

a) - sul progetto di Piano;

b) - sui Piani attuativi e sulle varianti del Piano vigente;

c) - sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;

d) - sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;

e) - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

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

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

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

[8]. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno, anche richiedendo ai progettisti, se del caso, apposite simulazioni fotorealistiche.

[9]. Il parere della Commissione Edilizia, che rifletterà il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sarà solo consultivo e non ostativo all'emissione del titolo abilitativo alla costruzione, riservata in via esclusiva al Responsabile del Servizio o Dirigente.

Art. 7 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

[1]. La Commissione Edilizia comunale è composta dai seguenti membri:

a) - Membri di diritto;

a1) - Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;

a2) - Un ingegnere o architetto esperto in materia urbanistica ed architettonica;

a3) - Un tecnico esperto in materia paesistica.

b) - Membri elettivi:

b1) - Due tecnici iscritti nei rispettivi albi professionali in rappresentanza del Consiglio Comunale, di cui uno scelto dalla minoranza consiliare.

[2]. Possono essere nominati tanti membri supplenti quanti sono gli elettivi, per sostituire questi ultimi in caso di assenza.

[3]. La nomina della commissione è affidata alla Giunta Municipale, alla quale dovranno pervenire le designazioni del Consiglio.

[4]. Non possono far parte della Commissione funzionari di organi statali o regionali ai quali competano, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

[5]. I Membri designati dai gruppi consiliari durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti i membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

[6]. Nella prima seduta la commissione provvede all'elezione del Presidente.

[7]. Un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, incaricato dal Responsabile dell'ufficio tecnico, svolge la funzione di segretario della Commissione Edilizia; egli riferisce sui progetti da esaminare e redige i verbali delle riunioni, che dovranno essere firmate da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla Commissione Edilizia, nella medesima seduta.

Art. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

[1]. La Commissione Edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritiene opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno due Membri elettivi.

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

[3]. Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza, o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione Edilizia, per il tempo necessario e con carattere consultivo, uno o più esperti, oppure richiederne la consulenza scritta.

[4]. Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, sempre che i Membri estranei all'Amministrazione comunale siano in maggioranza rispetto ai Membri che ne fanno parte. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

[5]. Il Membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato, o presentato o che lo concerna direttamente; l'allontanamento deve risultare in apposita annotazione dal verbale della seduta.

[6]. Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione dei Membri interessati circa la esistenza di cause di astensione che li concernano.

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

SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI (Art.3 D.P.R. 380/2001)

[1]. Gli interventi edilizi sono così definiti:

a) - **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) - **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrate i servizi igienico–sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) - **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) - **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successive fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle *Norme Tecniche per le Costruzioni* di emanazione nazionale;

e) - **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:

e1) - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e2) - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e3) - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e4) - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e5) - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e6) - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;

e7) - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino 1'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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

[2]. Le definizioni di cui al primo comma prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dal *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D. Lgs 22/01/2004, n.42.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

[1]. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta. L'attuazione si dice diretta quando bastano:

a) - la tempestiva denunzia di inizio attività

b) - l'autorizzazione

c) - la concessione ad edificare.

[2]. L'attuazione si dice indiretta, quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione, è subordinato – per legge o per prescrizione di Piano – all'approvazione preliminare di un Piano attuativo.

[3]. La procedura imposta nei singoli casi dipende dall'entità, frequenza e finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale ed ecologico.

[4]. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o dalle leggi vigenti; spetta invece al Piano – in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti –stabilire, per ciascuna "zona" omogenea dell'abitato, quali interventi sono subordinati a Piano attuativo preliminare.

[5]. Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi secondo la declaratoria contenuta negli articoli seguenti.

Art. 11 - INTERVENTI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

[1]. Sono interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ma è necessario darne comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale, i seguenti:

a) - interventi di manutenzione ordinaria;

b) - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o l'installazione di dispositivi di sollevamento esterni (pedane, piattaforme elevatrici, ascensori e simili), ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 12 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - OPERE INTERNE

[1]. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti come:

a) - l'apertura o la chiusura di porte interne;

b) - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;

c) - la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;

d) - la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);

e) - la riparazione delle gronde e dei pluviali;

f) - la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;

g) - la ripulitura delle facciate;

h) - l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;

i) - la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcaPiano ecc.;

j) - la sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.);

k) - la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;

l) - la riparazione delle recinzioni.

[2]. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi delle vigenti norme urbanistiche regionali, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive e non siano comunque in contrasto con disposizioni specifiche contenute nel Piano Particolareggiato di Attuazione. Contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie vigenti. Il Mancato invio della comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa (art.15, L.R. 23/1985).

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

a) - non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;

b) - siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;

c) - non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;

d) - non comportino aumenti di superficie lorda di piano, di superficie coperta o di volume;

e) - non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;

f) - non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;

g) - non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;

h) - non contrastino, comunque, con norme specifiche (di regolamento edilizio o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento ecc.

i) - non comportino aumenti di densità.

Art. 13 - INTERVENTI MINORI – SEGNALETICA E DISTINTIVI URBANI

[1]. Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

[2]. Sono piccole opere soggette a concessione edilizia (Art.10, comma 3 D.P.R. n.380/2001):

a) - le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.);

b) - le cappelle;

[3]. Sono piccole opere soggette a semplice autorizzazione:

a) - gli accessi carrai, i cancelli ;

b) - le opere di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo;

c) - le recinzioni dei terreni;

d) - le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;

e) - le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;

f) - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

g) - le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;

h) - l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee;

i) - l'installazione di strutture prefabbricate destinate ad ospitare attività abitative, lavorative o ricreative in modo temporaneo o stagionale, prive di collegamento stabilile a sottoservizi di rete aventi una superficie coperta non superiore al 30% dell'area libera del lotto, e comunque non superiore a 18 mq.

j) - le targhe professionali;

k) - la segnaletica stradale d'iniziativa privata;

l) - le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;

m) - le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;

n) - le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante.

o) - le lapidi e le targhe commemorative;

p) - i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;

q) - le pavimentazioni di portici o di marciapiedi, quando siano d'iniziativa privata;

r) - l'illuminazione diretta od indiretta di edifici.

s) - gli interventi minori contemplati all'art.13 della L.R. n.23/1985.

[4]. Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D. Lgs 22/01/2004, n.42, oppure segnalati e vincolati dagli strumenti

urbanistici vigenti ed adottati, sono sempre soggetti all'acquisizione di titolo abilitativo. Lo stesso titolo è altresì richiesto per interventi minori che interessino edifici di cui il Piano prevede la pubblicizzazione per essere demoliti, trasformati o adibiti ad uso pubblico.

[5]. La posa in opere di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa. È invece soggetta a Concessione ad edificare la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni e cabine elettriche, cabine – antenne per telefonia mobile ecc.).

Art. 14 - INTERVENTI SUBORDINATI A CONCESSIONE

[1]. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinate all'ottenimento della Concessione:

a) - gli interventi di nuova costruzione;

b) - gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici o che comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 15 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE (Art.12, D.P.R. n.380/2001)

[1]. La Concessione è rilasciata in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

[2]. La Concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

[3]. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Concessione con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

[4]. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 16 - COMPETENZA AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

[1]. La Concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

[2]. La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui art.57 secondo comma del presente Regolamento Edilizio, per il caso di mancato rilascio della Concessione entro i termini stabiliti.

Art. 17 - CONCESSIONE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

[1]. La Concessione in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D. Lgs 22/01/2004, n.42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla discipline dell'attività edilizia.

[2]. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 07/08/1990, n. 241 e s.m. e i.

[3]. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui al D.A. 22 dicembre 1983 – 2266/U (Decreto Floris)

Art. 18 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

[1]. Nella Concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

[2]. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro cui l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini la Concessione decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

[3]. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuova Concessione per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 del presente Regolamento Edilizio. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

[4]. La Concessione decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 19 - INTERVENTI SUBORDINATI AD AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

[1]. Sono realizzabili mediante autorizzazione o denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco degli interventi di attività edilizia libera o all'elenco degli interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia di cui ai precedenti articoli e quelli esplicitamente contemplati agli articoli 13 e 14-bis della L.R. n.23/1985.

[2]. Sono altresì sottoposte ad autorizzazione o denuncia di inizio attività le varianti a concessioni edilizie che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, e non siano in contrasto con le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

[3]. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione di costruzione dell'intervento principale.

[4]. La realizzazione degli interventi di cui al primo e secondo comma riguardanti immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere, ovvero dell'autorizzazione, richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D. Lgs 22/01/2004.

Art. 20 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

[1]. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle

opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

[2]. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento é subordinata a nuova denuncia. L'interessato é in ogni caso tenuto a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di ultimazione dei lavori.

[3]. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al primo comma decorre dal rilascio del relativo atto d'assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

[4]. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 07/08/1990, n. 241, come modificati dalla legge 11/02/2005, n.15. Il termine di trenta giorni di cui al primo comma decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia é priva di effetti.

[5]. La sussistenza del titolo é provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

[6]. Il Responsabile del Servizio, ove entro il termine indicato al primo comma sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e l'ordine di appartenenza. É comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

[7]. Ultimato l'intervento, il progettista o tecnico abilitato rilascia il certificato di collaudo finale, da presentarsi allo sportello unico, col quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 21 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

[1]. Sono soggetti ad autorizzazione o denuncia di inizio attività e concernono 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

[2]. Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

a) - il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);

b) - il rifacimento della copertura;

c) - la sostituzione di infissi esterni;

d) - il rifacimento di intonaci esterni;

e) - una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;

f) - nonché tutti gl'interventi sulle apparecchiature, sui sistemi o sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

Art. 22 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO – RISANAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE

[1]. Sono soggetti ad autorizzazione o denuncia di inizio attività gli interventi di:

a) - adeguamento igienico tecnologico e funzionale che senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità abitative e produttive;

b) - risanamento igienico, concernenti le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie allo scopo di bonificarne le parti o i locali malsani o antigienici per restituirli al loro normale uso;

c) - adeguamento – se carenti – dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, né modificazione delle destinazioni d'uso (art.3, comma 1 del D.P.R. n.380/2001).

Art. 23 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO

[1]. Sono soggetti ad autorizzazione o denuncia di inizio attività e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Art. 24 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

[1]. Sono soggetti ad autorizzazione (art.13, L.R. n.23/1985) e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale.

[2]. Il restauro si dice conservativo – ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti, nel tessuto urbano od in zona rurale, vincolati ai sensi delle *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D.Lgs 22/01/2004, n.42., oppure individuati e vincolati dagli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso le opere devono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni, soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

[3]. Le opere di restauro debbono, in ogni caso, rispettare l'aspetto esterno degli edifici, l'impianto strutturale tipologico – architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici, di abitabilità o di agibilità.

[4]. La modifica della destinazione d'uso è consentita, nell'ambito del restauro, soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:

a) - con la destinazione d'uso fissata dagli strumenti urbanistici vigenti;

b) - col carattere storico – artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;

c) - con la concezione originaria dell'organismo edilizio;

e purché l'intervento di restauro miri a rimuovere tale incompatibilità.

Art. 25 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

a) - a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;

b) - a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;

c) - ad 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, sia formali (sagoma) che quantitative;

b) - l'entità complessiva della superficie lorda di Piano;

c) - l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;

d) - le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

[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, ai fini della Concessione e degli obblighi ad essa connessi, viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

[4]. Ai fini dell'esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

a) - ***"sagoma"***, il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma qualsiasi parte esterna di esso, anche con funzione decorativa;

b) - ***"aspetto"***, l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano e rurale) in cui l'edificio risulta inserito;

c) - ***"destinazione d'uso"***, l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico–edilizie vigenti, sia che, pur risultando conforme, richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

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

[1]. Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale. L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso, o la trasformazione tipologica, soltanto se lo ammettono gli strumenti urbanistici vigenti, le norme del regolamento di attuazione e le altre norme di legge.

[2]. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia nel caso di conversione da altra destinazione a residenziale. Sono invece soggetti ad autorizzazione nel caso di conversione da residenziale ad altra destinazione, o nel caso di edifici soggetti a vincolo (art.11, L.R. n.23/1985).

[3]. Con autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente

all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Art. 27 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

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

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

Art. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

[1]. Sono soggetti ad autorizzazione (art.14 bis, L.R. n.23/1985) e concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di Piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Art. 29 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

[1]. Sono soggetti a Concessione e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali di quello preesistente e, per quanto non in contrasto con altre norme di Piano, l'aspetto estetico.

Art. 30 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

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

[3]. Si considerano infine nuove costruzioni:

a) - le baracche, i box e le costruzioni leggere, anche prefabbricate o ad elementi componibili, realizzate in legno, metallo o conglomerato cementizio armato;

b) - gli involucri mobili che insistono sul terreno;

c) - i palloni di plastica pressurizzati, qualora l'installazione non sia a carattere stagionale;

d) - tendoni plastici con strutture di supporto in metallo e tensostrutture di copertura, anche di utilizzo stagionale;

e) - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;

f) - le roulottes, campers, case mobili e simili, quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

f1) - siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;

f2) - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);

f3) - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;

f4) - siano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box etc.

Art. 31 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

[1]. Sono soggetti ad approvazione del Consiglio Comunale, sulla base di un apposito Piano di Attuazione approvato dal Consiglio Comunale.

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

Art. 32 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

[1]. Sono soggetti a concessione, se del caso, previo Piano di Attuazione. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

a) - per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.16 del D.P.R. n.380/2001);

b) - per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria);

c) - per realizzare il trasporto o lo sfruttamento di risorse collettive;

d) - per infrastrutturare il territorio.

[2]. Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda 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:

a) - la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;

b) - i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;

c) - le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;

d) - gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;

e) - le opere di sbancamento, livellamento e sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;

f) - i servizi di rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);

g) - nonché ogni altro oggetto che, a fini pubblicitari o per altro scopo, venga esposto o 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"* di cui all'Art.13

Art. 33 - DEPOSITI ALL'APERTO

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

[2]. Sono invece esclusi dalla richiesta di concessione i depositi effettuati all'interno delle aziende, costituenti scorta di materie prime, semilavorati e prodotti finiti destinati alle lavorazioni ed i cantieri edili.

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

Art. 34 - VARIANTE AL PROGETTO

[1]. La variante a concessione edilizia già rilasciata è soggetta ad autorizzazione o D.I.A. quando le modifiche che si propongono sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche alla sagoma, alle superfici utili, ai volumi e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime. Quando le modifiche che si propongono sono perciò tali da non sovvertire le previsioni originarie, che permangono sostanzialmente rispettate.

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

a) - i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie globale lorda di Piano, altezza etc.);

b) - le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);

c) - le destinazioni d'uso.

[3]. Le modifiche che eccedano tali precisi limiti non configurano una variante, bensì un nuovo progetto, che deve essere pertanto oggetto di nuova concessione.

Art. 35 - PROGETTO DI MASSIMA

[1]. Gli interventi e le opere soggette a concessione, autorizzazione o a denuncia di inizio attività possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:

a) - la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o di un PA vigenti;

b) - la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale PPA vigente od alla esigenza di predisporlo;

c) - il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;

d) - l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;

e) - le procedure che il richiedente deve seguire.

TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 36 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

[1]. Alla richiesta di autorizzazione edilizia devono essere allegati, in duplice copia:

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

b) - una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

c) - gli elaboratori tecnici necessari a fornire esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;

d) - una esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sull'estetica urbana, la viabilità e la sicurezza del traffico;

Art. 37 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

[1]. Alla denuncia di inizio attività (D.I.A.), da presentarsi almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, devono essere allegati in duplice copia:

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

b) - una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

c) - gli elaboratori tecnici necessari a fornire gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;

d) - una esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sull'estetica urbana, la viabilità e la sicurezza del traffico;

e) - indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

Art. 38 - CONCESSIONE EDILIZIA

[1]. Alla richiesta di Concessione, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, deve essere allegata la seguente documentazione in duplice copia:

a) - Stralcio della tavola di zonizzazione del Piano vigente, nonché del Piano di attuazione o del Piano particolareggiato (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire.

b) - Planimetria catastale, in scala sufficientemente estesa, atta a consentire l'individuazione del lotto sul territorio comunale.

c) - Planimetrie orientate, in scala 1:500 – 1:200, estese ad una congrua zona circostante, recanti:

c1) - le distanze dai confini e dagli altri fabbricati viciniori;

c2) - le distanze da filo e dall'asse stradale;

c3) - le quote altimetriche principali, sia del terreno naturale, sia del terreno nella sistemazione finale proposta;

d) - Dimostrazione grafica del rispetto di tutti i parametri di edificazione:

d1) - calcolo del volume fuori terra;

d2) - calcolo del volume complessivo;

d3) - calcolo della superficie coperta;

d4) - dotazione minima di parcheggi;

e) - Progetto quotato in scala non inferiore a 1:100, comprendente:

e1) - le piante di ogni Piano componente la costruzione, anche se non abitabile;

e2) - la pianta delle coperture, con chiara indicazione delle falde, delle pendenze e del convogliamento e smaltimento delle acque piovane;

e3) - sezioni trasversali in numero e tipo congruo alla precisa descrizione del volume edilizio e dell'andamento altimetrico delle sue diverse parti;

e4) - prospetti di tutti i fronti dell'edificio, anche secondari, con indicazione dei colori da utilizzare

e5) - individuazione dei volumi tecnici e degli spazi pubblici;

f) - Planimetria per ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:

f1) - l'allineamento stradale;

f2) - l'ubicazione e la larghezza degli accesi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti di accesso agli immobili confinanti;

f3) - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale con il il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;

f4) - l'ubicazione dei parcheggi, privati e ad uso pubblico;

f5) - la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

f6) - punti di allaccio ai sottoservizi di rete (rete acque nere e meteoriche, idrica, elettrica e telefonica)

g) - Eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala adeguata con relative piante e sezioni;

h) - Documentazione, ove prevista dalle vigenti norme, sugli scarichi delle acque di rifiuto;

i) - Attestazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N.445, concernente il titolo di legittimità;

j) - Approvazione e visto degli elaborati da parte di eventuali organismi sovraccomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali;

k) - Relazione illustrativa di progetto contenente:

k1) - principali caratteristiche costruttive;materiali da impiegare nella costruzione;

k2) - descrizione degli impianti e servizi previsti nella costruzione;

k3) - autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o quando la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecniche discrezionali;

k4) - una tabella comparativa tra i dati di progetto e quelli massimi previsti dal Piano;

k5) - la specifica delle quantità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e

mq di superficie lorda di Piano per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) ed altri elementi occorrenti a determinare sia il costo di costruzione sia gli oneri urbanizzativi, ecologici ed ambientali;

l) - Relazione geotecnica;

[2]. Ove ne ravvisi la necessità l'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere, ad integrazione della documentazione di cui al comma 1:

a) - una planimetria generale orientata, in scala 1:200, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona;

b) - una documentazione fotografica a colori, dei luoghi d'intervento e delle loro adiacenze;

c) - una simulazione fotorealistica idonea a definire l'impatto dell'opera proposta sul luogo di edificazione ed adiacenze.

[3]. Nelle piante dovranno essere indicate dimensioni, destinazioni e superfici dei singoli ambienti, unitamente al calcolo della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale.

[4]. Nei prospetti dovranno essere indicate sia l'altezza della linea di gronda, sia quella massima misurata dal Piano stradale o dal livello del terreno naturale o sistemato. Dovrà inoltre risultare con chiarezza il trattamento di colore previsto per le facciate ed il rispetto in proposito di specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

[5]. La documentazione esibita dovrà essere esauriente, anche in relazione e per gli effetti dell'art.11 del D.M. 02/08/1969, *"Caratteristiche delle abitazioni di lusso"*, sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

[6]. Per le costruzioni ricadenti in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati di cui ai punti precedenti dovranno essere integrati con quelli previsti all'articolo apposito.

Art. 39 - 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, alla richiesta di Concessione deve essere allegata, in duplice copia, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento.

[2]. Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda del titolo autorizzativo (autorizzazione o concessione edilizia, secondo quanto previsto all'art.26, comma 2 del presente Regolamento Edilizio) deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

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

b) - piante di tutti i piani;

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

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

[3]. L'intervento autorizzato deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione;

Art. 40 - DOMANDA PER INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

[1]. Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in cinque copie:

a) - Schema di convenzione fra la ditta lottizzante ed il Comune per la realizzazione di opere di carattere

pubblico.

b) - Relazione tecnica–urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, da cui si evincano con chiarezza la soluzione proposta, i criteri di lottizzazione, le tipologie edilizie adottate per l'insediamento e le caratteristiche tecniche di tutte le opere di carattere pubblico da realizzarsi.

c) - Previsioni di spesa per le opere di urbanizzazione risultanti da un computo metrico estimativo dettagliato.

d) - Estratto autentico di mappa.

e) - Stralcio eventuale del Programma pluriennale di attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di lottizzazione d'iniziativa privata.

f) - Stralcio dello strumento urbanistico vigente, con le previsioni per la zona in oggetto.

g) - Planimetria esplicativa con indicazione degli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area.

h) - Norme di Attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia.

i) - Rilievo topografico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento.

j) - Elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;

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

l) - Rete viaria interna e di allacciamento agli spazi pubblici, con indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto.

m) - Delimitazione ed estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento).

n) - Tavola in scala non minore di 1:500 contenente:

n1) - disposizione planovolumetrica con destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;

n2) - tipologia edilizia in scala 1:200;

n3) - eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

n4) - calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di Piano complessiva proposta, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;

n5) - indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della superficie lorda di Piano di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;

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

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

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

r) - la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;

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

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

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

Art. 41 - DOMANDA DI VARIANTE DI PROGETTO

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

Art. 42 - DOMANDA DI ESAME PREVENTIVO – PROGETTO DI MASSIMA

[1]. Alla domanda di esame preventivo deve 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'Ufficio Tecnico Comunale possa verificare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti, specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere chiare indicazioni circa:

a) - il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;

b) - la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;

c) - le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;

d) - l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di Piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;

e) - le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;

f) - gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;

g) - 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'Ufficio Tecnico Comunale, acquisiti i pareri di rito, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della Concessione, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

Art. 43 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

[1]. I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi del *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D.Lgs 22/01/2004, n.42., ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della competente *Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici*.

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

[3]. Per le opere in cemento armato normale o precompresso e per le opere a struttura metallica si applicano le norme di cui alla PARTE II, CAPO II, articoli dal 64 al 76 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

[4]. L'Ufficio preposto provvederà all'acquisizione di tutti i pareri necessari; a tal fine il richiedente dovrà presentare le ulteriori copie del progetto necessarie all'ufficio per acquisire tali pareri.

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 44 - INTERVENTI VIETATI O AMMESSI ECCEZIONALMENTE

[1]. In ottemperanza alle prescrizioni dell'art.5 del R.D. n.2105/1937, convertito in legge 25/04/1938, n.710, negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente Regolamento Edilizio, è vietato eseguire interventi che eccedano la manutenzione straordinaria e l'adeguamento igienico e tecnologico, se non finalizzati anche ad adeguare gli edifici stessi alle norme regolamentari.

[2]. Qualora un intervento si renda necessario ed urgente per tutelare la pubblica incolumità, ovvero per evitare danni a edifici o immobili vicini, ovvero per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso, esso può essere effettuato senza titolo abilitativo.

[3]. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Ufficio Tecnico Comunale nel termine di cinque giorni lavorativi (art.61, comma 2 del D.P.R. n.380/2001), descrivendo, anche con idonea documentazione fotografica, la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo immanente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica, a firma di un tecnico abilitato, che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione, pertinente per tipologia, alle opere realizzate.

[4]. Sono tassativamente escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla particolare situazione di emergenza, le quali potranno effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Art. 45 - RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO ALLA COSTRUZIONE - ADEMPIMENTI

[1]. La richiesta del titolo abilitativo alla costruzione può essere presentata dal proprietario dell'immobile, da un suo rappresentante o mandatario, oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

a) - l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;

b) - il locatario, per le opere manutentive;

c) - il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);

d) - il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;

e) - l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

[2]. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, il titolo abilitativo può essere richiesto da chi sia munito di un titolo, rilasciato dall'organo statale competente, che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

[3]. La richiesta del titolo abilitativo deve essere redatta sul modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, da completare in ogni sua parte.

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

[5]. Sulla domanda deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio in progetto, a quale classe di edifici esso appartiene al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione, sia gli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e 17 del Testo Unico D.P.R. 06/06/2001, n.380.

[6]. La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio o sede legale:

a) - dai soggetti per conto dei quali l'opera sarà eseguita (committenti);

b) - dal proprietario del terreno (se soggetto diverso 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 o dal direttore dei lavori, i quali, nei limiti delle loro competenze, debbono essere professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali (ingegnere, architetto, geometra, perito edile o agrario).

[7]. Sulla domanda deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla. La designazione dell'esecutore dei lavori – che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori – può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

[8]. Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente potrà eleggere il proprio domicilio presso il direttore dei lavori.

Art. 46 - ADEMPIMENTI INERENTI AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

[1]. In ottemperanza a quanto previsto dall'art.9, Capo IV dell Regolamento di Attuazione del *Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale*, i soggetti che presentino richiesta di concessione edilizia per nuove costruzioni, devono adeguare gli elementi costruttivi, i loro componenti e gli impianti tecnologici, in conformità a quanto stabilito dalla tabella A, allegata al D.P.C.M. 05/12/1997 e devono contestualmente presentare idonea certificazione attestante il rispetto delle definizioni, metodi, misure e parametri previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997 e nella tabella B.

[2]. Nell'ambito dello sviluppo delle aree produttive, le nuove attività dovranno avere caratteristiche tali da rispettare i limiti acustici delle relative zone di appartenenza, fissati dalla suddivisione in classi del territorio comunale dal *Piano di Classificazione Acustica*.

[3]. Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 26/10/1995 n.447, nell'ambito delle procedure di valutazione d'impatto ambientale, per il rilascio della concessione edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, deve essere obbligatoriamente prodotta una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle opere di seguito indicate:

a) - opere sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) nazionale e regionale;

b) - opere sotto indicate, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A.;

b1) - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b2) - strade di tipo A, B, C, D, E e F, secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30/04/1992, n.285 e successive modificazioni;

b3) - discoteche;

b4) - circoli privati e pubblici, esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

b5) - impianti sportivi e ricreativi;

b6) - ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

c) - nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, anche se non sottoposte a procedura di V.I.A.

[4]. Per la realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto riportati, dovrà essere prodotta, apposita documentazione di previsione del clima acustico delle aree interessate dai seguenti insediamenti:

a) - scuole e asili nido;

b) - ospedali;

c) - case di cure e di riposo;

d) - parchi pubblici urbani e extraurbani;

e) - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere suddette;

[5]. La documentazione di impatto acustico e la documentazione di previsione del clima acustico, prodotte a cura dei soggetti interessati alla realizzazione delle opere, dovranno essere predisposte da tecnico competente in acustica ambientale, nella forma e nelle modalità indicate dalla Regione Autonoma della Sardegna, come riportato nell'*allegato A* del Regolamento di Attuazione del *Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale*

Art. 47 - ADEMPIMENTI DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO

[1]. Le seguenti norme disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale in qualsiasi zona urbanistica. Esse regolano inoltre, sempre per gli aspetti geologici e geotecnici, gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo quanto previsto dal D.M. LL. PP. 11.03.88. (Suppl. Ord. N.47 alla G.U. n.127 dell'01.06.88), e N.T.C. 2008 costituendone l'applicazione sia a livello progettuale che esecutivo.

[2]. Fermo restando quanto sopra, Il Responsabile del Servizio tecnico, in qualsiasi fase dell'iter approvativo o realizzativo di un intervento edilizio-urbanizzatorio, potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate in appresso, al fine di conformare la posizione del richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia.

[3]. Va inoltre evidenziato che la valenza dei dati e delle prescrizioni contenute negli elaborati geologico-ambientali del P.U.C. è rapportata alla scala di indagine propria del P.U.C.; il significato "areale" delle indicazioni non contrasta pertanto con l'eventualità che all'interno di una zona comunque classificata, a seguito di indagini di maggior dettaglio si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

[4]. Le indagini andranno estese a tutta l'area interessata dall'intervento e ad un suo congruo intorno (area di possibile influenza), valutando sia lo stato di fatto che la situazione conseguente alle modificazioni che si intendono realizzare.

Aree a pericolosità da franamento

[5]. Nelle parti di territorio ricadenti a pericolosità di franamento Hg2, Hg3, Hg4, si fa rimando alle norme tecniche del P.A.I e alla relativa prescrizione degli studi di compatibilità geologica e geotecnica secondo le N.d.A. del P.A.I. per gli interventi realizzabili.

[6]. Nelle aree ricadenti in classi di pericolosità Hg1 è richiesta apposita certificazione, da allegare a qualsiasi istanza urbanistico – edilizia, da parte di un geologo o ingegnere geotecnico in relazione alla mancanza di elementi di pericolosità da franamento.

Ambito di applicazione

[7]. L'obbligatorietà della presentazione di relazioni geologiche e geotecniche si applica a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio del Comune di Isili, che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo

[8]. Le presenti norme sono relative alle indagini sui terreni, sulle rocce ed alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate di cui al D.M. LL. PP. 11.03.1988 e alle N.T.C. 2008. Esse si applicano alle fattispecie indicate nei diversi decreti ministeriali applicativi della legge 2 febbraio 1974, n.64; D.M. 2 Agosto 1980 (ponti stradali), D.M. 12 Dicembre 1985 (tubazioni, acquedotti, fognature), D.M. 20 Novembre 1987 (edifici in muratura e loro consolidamento), D.M. 3 Dicembre 1987 (costruzioni prefabbricate), oltre che per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione e a tutti gli interventi infrastrutturali pubblici e privati di qualsiasi entità secondo le disposizione delle N.T.C. 2008.

Responsabilità e obblighi

[9]. Il Committente titolare della concessione ad edificare, il professionista incaricato degli accertamenti geologici, geognostici e geotecnici, il progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, così come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione edilizia .

[10]. È obbligatoria la messa in atto di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche, geotecniche, con le eventuali rettifiche e/o integrazioni introdotte nelle relazioni geotecniche sulle indagini allegate alle istanze urbanistico-edilizie sottoposte ad approvazione; esse costituiscono parte integrante delle condizioni di concessione ad edificare. Qualora in corso d'opera emergesse la necessità di apportare modifiche, queste dovranno essere preventivamente rese note all'Amministrazione, nonché motivate e documentate in apposita relazione, anche qualora non implichino varianti significative per gli aspetti urbanistico-edilizi.

Documentazione da allegare alle istanze urbanistico edilizie

Relazione geologica

[11]. A qualsiasi istanza che comporti un intervento urbanistico edilizio sottoposto ad approvazione anche per via semplificata deve essere sempre allegata una relazione geologica secondo i disposti di cui al DM Infrastrutture 14 gennaio 2008: "nuove norme tecniche per le costruzioni" (NTC08) e al Decreto Ministeriale è seguita la Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni".

[12]. Secondo il citato decreto i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica, di cui al § 6.2.1. devono essere esposti in una specifica relazione geologica.

[13]. La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio con specifico riferimento al sito di progetto. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche. Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati in una relazione geologica.

[14]. La relazione geologica, obbligatoria per qualsiasi intervento edilizio ai sensi delle N.T.C. 2008 e da allegare all'istanza unitamente agli altri elaborati di progetto, a firma di geologo iscritto all'ordine professionale,

[15]. Nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo sopra richiamato in ragione della complessità delle "problematiche geologiche" della zona e/o delle dimensioni, del tipo, della importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un "Programma delle prospezioni geognostiche" atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva.

[16]. Per interventi in zone urbanizzate, dovrà essere inclusa anche la verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori), sul comportamento statico o sulla funzionalità di manufatti adiacenti. In caso positivo, dovrà essere certificata la compatibilità delle nuove opere con limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti.

Relazione geotecnica

[17]. A qualsiasi istanza che comporti un intervento urbanistico edilizio sottoposto ad approvazione anche per via semplificata deve essere sempre allegata una relazione geotecnica secondo i disposti di cui al DM Infrastrutture 14 gennaio 2008: "nuove norme tecniche per le costruzioni" (N.T.C. 2008) e al Decreto Ministeriale è seguita la Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni".

[18]. Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge ossia da ingegnere o da geologo iscritto all'Albo Professionale e quindi in regola con i disposti professionali definiti dal D.P.R. 328/2001.

[19]. Le indagini geotecniche devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento e devono riguardare il volume significativo di cui al § 3.2.2, delle N.T.C. 2008 e devono permettere la definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo necessari alla progettazione.

[20]. Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione può essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili ma l'elaborato geotecnico dovrà essere in ogni caso presentato in allegato all'istanza.

[21]. La Relazione Geotecnica, esplicita i risultati ottenuti dalle indagini e prove geotecniche, descrive la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dei terreni interagenti con l'opera. In essa si riassumono i risultati delle analisi svolte per la verifica delle condizioni di sicurezza e la valutazione delle prestazioni nelle condizioni d'esercizio del sistema costruzione-terreno. L'intero studio riguarda esclusivamente il volume significativo.

[22]. La relazione è a tutti gli effetti un elaborato progettuale che fornisce valutazioni precise sull'opera o meglio sul sistema costruzione terreno; come definito dal punto 6.2.2, non può più prescindere dall'opera vera e propria e non può fornire calcoli ed indicazioni esemplificativi.

Pratiche urbanistico edilizie a procedimento accelerato semplificato

[23]. Per gli interventi per la cui realizzazione siano previste interferenze col suolo, nei casi in cui sia prevista l'approvazione attraverso l'istituto della "Conferenza dei Servizi", la relazione geologica e geotecnica dovrà essere presentata all'atto della prima convocazione della Conferenza di Servizi.

Strumenti urbanistici attuativi

[24]. Nel caso di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi, il progetto urbanistico da sottoporre ad esame degli organi competenti, dovrà essere corredato da una relazione geologica e una relazione geotecnica. In casi specifici potrà essere richiesta da parte del Responsabile del Servizio tecnico, la relazione idrologica ed idraulica in funzione delle situazioni esaminate

Art. 48 - EDILIZIA CONVENZIONATA

[1]. Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.17 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, l'avente titolo deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa richiesta di concessione edilizia, anche al fine di poter fruire del contributo ridotto previsto dalla legge citata.

[2]. In tal caso, alla documentazione prescritta, deve essere allegata una bozza di convenzione tipo di cui all'art.18 del Testo Unico, con cui il concessionario si impegna verso l'Amministrazione Comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

[3]. Nei casi di cui ai precedenti commi sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.16 del Testo Unico. In tale circostanza il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte del richiedente, che deve prevedere tra l'altro:

a) - Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.5 del D.A. 28/01/1978, n.70-U, ovvero, qualora detti oneri vengano coperti tutti o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie relative agli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune.

b) - Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso.

c) - I criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di concessione e dei canoni di locazione degli alloggi.

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

e) - Fermo restando il limite della superficie utile abitabile in mq 123,50 (determinata incrementando del 30% i 95 mq di cui all'art.16 della Legge 05/08/1978, n.457, *"Norme per l'edilizia residenziale"*), possono essere convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del Testo Unico, anche gli alloggi la cui superficie accessoria superi il 40% della predetta superficie utile abitabile. Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione.

[4]. Non possono invece convenzionarsi i seguenti edifici:

a) - edifici e alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 02/08/1969 *"Caratteristiche delle abitazioni di lusso"*;

b) - le parti di edifici (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente determinando superfici utili abitabili o caratteristiche di cui ai punti precedenti;

c) - edifici o vani destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.

[5]. Nel caso di edifici composti da più appartamenti può presentarsi il caso che solo parte di questi siano convenzionabili. Nel caso di edilizia convenzionata:

a) - L'accorpamento di più appartamenti, aventi una superficie complessiva superiore ai limiti fissati, comporta la decadenza della convenzione e di conseguenza l'obbligo di corresponsione della quota di costo di costruzione.

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

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

Art. 49 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

[1]. Ai Piani di lottizzazione deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata), oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione d'ufficio) contenente gli obblighi di cui all'art.8 della legge 06/08/1967, n.765 recante *"Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n.1150/1942"* e ad eventuali norme regionali.

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

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

[4]. I piani di lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dall'art.8 della legge n.765/1967 e dall'art. 20 della L.R. 22/12/89, n.45 sentito il parere degli uffici competenti e quello della Commissione Edilizia.

[5]. In sede di rilascio delle successive concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche

alle proposte planovolumetriche, purché non attengano all'altezza massima degli edifici, non alterino il rapporto di copertura globale del suolo e la volumetria.

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

TITOLO IV - RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 50 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

[1]. La domanda per il rilascio della Concessione, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.11 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, va presentata all'Ufficio Tecnico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli eventuali nulla-osta rilasciati da enti sovracomunali o gestori dei servizi di rete, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

[2]. L'Ufficio Tecnico Comunale, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di Concessione, comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07/08/1990, n. 241, come modificati dalla legge 11/02/2005, n.15. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

[3]. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di Concessione, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.5, terzo comma del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alle vigenti normative, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto.

[4]. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della Concessione sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulle richieste di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del suddetto termine di giorni sessanta.

[5]. Il termine di giorni sessanta, di cui al comma 3, può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già in disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione delle documentazioni integrative.

[6]. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominate, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art.5, terzo comma del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, l'Ufficio Tecnico Comunale competente convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07/08/1990, n.241, come modificati dalla legge 11/02/2005, n.15. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica il *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D.Lgs 22/01/2004, n.42.

[7]. Il provvedimento finale, che l'Ufficio Tecnico notifica all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al terzo comma, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al sesto comma. Dell'avvenuto rilascio della Concessione è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della concessione edilizia sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.

[8]. I termini di cui al terzo e quinto comma sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento.

[9]. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di

costruire s'intende formato il silenzio rifiuto.

[10]. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio della Concessione in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art.14, comma primo del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Art. 51 - CONCESSIONE GRATUITA

[1]. A norma dell'art.17 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, il rilascio della Concessione è gratuito per i seguenti interventi:

a) - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975, n. 153 *"Attuazione delle direttive del Consiglio delle C.E. per la riforma della agricoltura";*

b) - per gl'interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

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

d) - per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale di energia nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica ed ambientale;

[2]. Per quanto riguarda il caso di cui alla lettera a) del comma 1, le opere in zona agricola, ivi comprese le residenze, devono rispondere ai seguenti due requisiti:

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

b) - che il richiedente del permesso esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale, cioè che dedichi almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro all'attività agricola e che ricavi da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale. La sussistenza di questi requisiti deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con la presentazione di idonea documentazione.

[3]. Per quanto detto alla lettera b) del comma 1 si precisa che l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto del permesso gratuito.

[4]. Nei casi contemplati alla lettera c) del comma 1 sono da comprendersi:

a) - impianti, attrezzature e opere pubbliche;

b) - impianti di rete realizzati da Enti Pubblici o Società private che erogano servizi di interesse pubblico;

c) - le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli Enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;

d) - le opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione;

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

[6]. Per le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato il permesso di costruire è subordinato al pagamento della sola quota afferente le opere di urbanizzazione.

[7]. Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso il rilascio del titolo abilitativo è gratuito quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. In questo caso lo schema di convenzione deve essere quello di cui al Decreto Assessore Urbanistica della Regione n.72-U del 31/01/1978 e il concorso degli oneri d'urbanizzazione è fissato nell'allegato A del Decreto medesimo. Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo della concessione nella misura dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

[8]. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.17, comma 4 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Art. 52 - CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

[1]. La Concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetto al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento. L'incidenza di tali oneri viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art.19 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380.

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

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

Art. 53 - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

[1]. Non potrà essere rilasciata la Concessione per la costruzione di abitazioni civili in aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria.

[2]. Nel caso in cui il richiedente intenda realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dopo che gli sarà stato notificato, con le procedure fissate da eventuali norme regionali, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

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

[4]. In caso di assenso il Comune fissa, con apposita convenzione, i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo residuo, dedotto l'ammontare delle opere che saranno eseguite direttamente dal Concessionario. Fissa inoltre il corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del

Comune e le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nello strumento urbanistico.

Art. 54 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

[1]. Salvo quanto disposto dall'art.17, terzo comma del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380, il rilascio della Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, in base alle modalità indicate nel presente articolo.

[2]. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

[3]. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinato all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione della costruzione.

Art. 55 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE

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

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

[3]. Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel permesso volturato.

[4]. Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, il permesso di costruire è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad esso.

Art. 56 - PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE

[1]. Il provvedimento finale, che l'Ufficio Tecnico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, con le modalità di cui al precedente art.50. Dell'avvenuto rilascio della Concessione è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della Concessione sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

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

Art. 57 - IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE (Art.4, L.R. n.20/1991)

[1]. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, il Responsabile del Servizio dirigente non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

[2]. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

[3]. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

Art. 58 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

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

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

Art. 59 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE DA PARTE DELLA REGIONE

[1]. La concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'art.7 della legge 06/08/1967, n.765 recante *"Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n.1150/1942"* sempre che non riguardi immobili dello Stato. In particolare La concessione può essere annullata:

a) - quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;

b) - quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nella concessione;

c) - quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;

d) - quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;

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

[2]. L'ordinanza di annullamento conterrà:

a) - la contestazione del fatto;

b) - la comunicazione dell'annullamento;

c) - l'ordine di sospendere i lavori;

d) - l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;

e) - le sanzioni deliberate.

[3]. Il rinnovo della concessione potrà essere accordato quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

[4]. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni e i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico–edilizia vigente al momento dell'adozione, possono essere annullati dalla Regione.

[5]. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al primo comma, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della Concessione, al proprietario della costruzione, al progettista e al Comune, con l'invito a presentare contro deduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

[6]. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al quinto comma e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al secondo comma.

[7]. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

[8]. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

TITOLO V- CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE

Art. 60 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

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

[2]. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, per consentire le operazioni indicate dagli incaricati comunali; trascorsi 15 giorni senza che l'Ufficio Tecnico abbia redatto l'apposito verbale, si può dare inizio ai lavori, sempre nel rispetto del progetto approvato.

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

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

Art. 61 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

[1]. Prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare dovrà:

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

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

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

d) - comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale per iscritto la data di inizio dei lavori, il nome dell'impresa esecutrice ed il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) di cui all'art. 86 del D. Lgs. N.276/2003, della medesima impresa.

[2]. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dal permesso; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuovo permesso.

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

[4]. È fatto obbligo di comunicare all'Ufficio Tecnico per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità entro 15 gg. dalla data di ultimazione dell'intervento.

Art. 62 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

[1]. Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale al 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, il Sindaco provvederà a norma del D. Lgs. N.267/2000 ed a spese dell'interessato. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo

pubblico.

Art. 63 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO ED IL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

[1]. Sono regolati dalle norme del presente articolo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

[2]. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente articolo è graduata in relazione al tipo d'intervento, in base alla tipologia individuata dall'art. 3, primo comma, del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001 n.380.

A - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

A.1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del Testo Unico, terzo e quarto comma, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della legge 09/01/1991, n.10 e s.m., in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilate a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'art.3 del Testo Unico, primo comma, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, unicamente destinati alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerate estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

A.2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art.1 della legge 09/01/1991, n.10 e s.m., ivi compresi quelli di cui all'art. 8 della stessa legge, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

A.3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associate devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

A.4. Ai fini di cui al comma precedente e secondo quanto previsto dal primo comma dell'art. 4 della legge 09/01/1991, n.10 e s.m., sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associate, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

A.5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

A.6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

A.7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico é fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimento di natura tecnica od economica.

A.8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

B - Limiti ai consumi di energia

B.1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai

decreti di cui all'art. 4 della legge 09/01/1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

C - Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

C.1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123 del Testo Unico, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.

C.2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma precedente non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art.133 del Testo Unico, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

C.3. La documentazione deve essere compilata secondo l'Allegato E del D.Lgs. 19/08/2005 N.192, così come modificato dal D.Lgs. 29/12/2006 N.311. Una copia della documentazione è conservata dall'Ufficio Tecnico Comunale ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'art.132. Altra copia della documentazione, restituita dall'Ufficio Tecnico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, qualora l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

D - Esercizio e manutenzione degli impianti

E.1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normative vigente in materia.

E.2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria in base alle prescrizioni delta vigente normative UNI e CEI.

E – Certificazione impianti

E.1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'art.125 del Testo Unico se, prima dell'inizio dei lavori dichiari di volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 111 del Testo Unico, secondo comma.

F – Certificazione delle opere e collaudo

F.1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente articolo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al capo V, Parte II del Testo Unico.

G – Certificazione energetica degli edifici

G.1. Nei casi di compravendita o di locazione, il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

G.2. Il proprietario, o locatario, può richiedere al Comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

G.3. L'attestato relativo ala certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento

del suo rilascio

H – Certificazioni e informazioni ai consumatori

H.1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministero delle attività produttive, di concerto col Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

H.2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al primo comma sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

I – Controlli e verifiche

I.1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente articolo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

I.2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

I.3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la sospensione dei lavori.

I.4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste.

I.5. Nei casi previsti dai precedenti terzo e quarto comma il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale irroga le sanzioni di cui all'art.132 del Testo Unico

L – Sanzioni

L.1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al primo comma dell'art.125 del Testo Unico è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a euro 516 e non superiore a euro 2.582

L.2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dall'art.125 del Testo Unico e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 del Testo Unico è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5% e non superiore al 25% del valore delle opere.

L.3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'art. 127 del Testo Unico, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera, nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al primo comma dell'art.126 del Testo Unico non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1% e non superiore al 5% del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

L.4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'art.127 del Testo Unico è punito con la sanzione amministrativa pari al 50% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

L.5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'art.129 del Testo Unico, primo e secondo comma, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a euro 516 e non superiore a euro 2.582. Nel caso in cui sia sottoscritto un contratto nullo ai sensi del quarto comma dell'art.129 del Testo Unico, le parti sono punite ciascuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.

L.6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art.130 del Testo Unico è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a euro 2.582 e non superiore a euro 25.822, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

L.7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

L.8. L'inosservanza della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'art.19 della legge 09/01/1991, n.10 e s.m., del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a euro 5.164 e non superiore a euro 51.645.

M – Provvedimenti di sospensione dei lavori

M.1.Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

N – Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

N.1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontri difformità dalle norme di cui al presente articolo, anche non emerse da precedenti verifiche deve farne denuncia al Comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Art. 64 - VERIFICHE INERENTI GLI IMPIANTI

A – Ambito di applicazione

A.1. Sono soggetti all'applicazione del presente articolo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso.

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

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

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

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

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

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

g) - gli impianti di protezione antincendio

B – Soggetti abilitati

B.1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento ed alla manutenzione degli impianti di cui all'art.107 del Testo Unico tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al

Regio Decreto 20/09/1934, n. 201 e s.m. ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 08/08/1985, n.443.

B.2. L'esercizio delle attività di cui al primo comma è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali, di cui all'art.109 del Testo Unico, da parte dell'imprenditore, il quale, nel caso in cui non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

B.3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al primo comma, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del D.P.R. 25/01/2000, n.34.

B.4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'art.107 del Testo Unico, primo comma, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti in appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'art. 9, primo comma, del D.P.R. 06/12/1991, n. 447.

C- Requisiti tecnico-professionali

C.1. I requisiti tecnico-professionali di cui all'art.108 del Testo Unico, secondo comma, sono i seguenti:

a) - laurea in materia specifica conseguita presso una università statale o legalmente riconosciuta;

b) - oppure diploma di scuola secondaria superiore conseguito, con specializzazione relativa al settore di attività di cui al primo comma dell'art. 110 del Testo Unico in un istituto statale o legalmente riconosciuto, previo un periodo di inserimento, da almeno un anno continuativo, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;

c) - oppure titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno due anni consecutivi, alle dirette dipendenze di un'impresa del settore;

d) - oppure prestazione lavorativa svolta,alle dirette dipendenze d'una impresa del settore, nel medesimo ramo di attività dell'impresa stessa, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art.107 del Testo Unico.

C.2. È istituito presso le Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura un albo dei soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui al primo comma. Le modalità per l'accertamento del possesso dei titoli professionali, sono stabilite con decreto del Ministero delle attività produttive.

D – Progettazione degli impianti

D.1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al primo comma, lettere a), b), c), e) e g) e 2 dell'art.107 del Testo Unico è obbligatoria la redazione del progetto da parte dei professionisti iscritti negli albi professionali nell'ambito delle rispettive competenze.

D.2. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al primo comma è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'art.119 del Testo Unico.

D.3. Il progetto, di cui al primo comma, deve essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale contestualmente al progetto edilizio.

E – Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati

E.1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetto degli impianti di cui al primo comma lettere a), b), c), e) e g) dell'art. 107 del Testo Unico se, prima dell'inizio dei lavori, dichiari di voler eseguire il collaudo degli impianti con le modalità previste al comma successivo.

E.2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

E.3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi ed applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla vigente normativa.

F – Installazione degli impianti

F.1. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali e componenti parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia si considerano costruiti a regola d'arte.

F.2. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

F.3. Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

F.4. Con decreto del Ministro delle attività produttive, saranno fissati i termini e le modalità per l'adeguamento degli impianti di cui al terzo comma.

G – Dichiarazione di conformità

G.1. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art.112 del Testo Unico. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla Camera di Commercio, industria artigianato e agricoltura, farà parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'art.110 del Testo Unico.

H – Responsabilità del Committente e del Proprietario

H.1. Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art.107 del Testo Unico. ad imprese abilitate ai sensi dell'art.108 del Testo Unico.

I – Certificato di agibilità

I.1. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

L – Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

L.1. Sono esclusi dall'obbligo della redazione del progetto e del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo di cui

all'art.114 del Testo Unico, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'art.107 del Testo Unico.

L.2. Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo al rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'art.113 del Testo Unico.

M – Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità e del certificato di collaudo

M.1. Qualora nuovi impianti tra quelli di cui al primo comma, lettere a), b), c) e g) dell'art.107 del Testo Unico vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione di cui all'art.119 del Testo Unico.

M.2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono soltanto alla parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'art.113 del Testo Unico deve essere indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

M.3. In alternativa al deposito del progetto, di cui al primo comma, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'art.111 del Testo Unico.

N – Verifiche

N.1. Per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle disposizioni del presente Capo e della normativa vigente, i Comuni, le Unità Sanitarie Locali, i comandi provinciali dei Vigili del Fuoco e l'Istituto Superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) hanno facoltà di avvalersi della collaborazione di professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze, di cui all'art.119 del Testo Unico.

N.2. Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.

O – Regolamento di attuazione

O.1. Con regolamento di attuazione, emanato ai sensi dell'art.17 della legge 13/08/1988, n.400, sono precisati i limiti per i quali risulti obbligatoria la redazione del progetto di cui all'art.110 del Testo Unico e sono definiti i criteri e le modalità di redazione del progetto stesso in relazione al grado di complessità tecnica dell'installazione degli impianti, tenuto conto dell'evoluzione tecnologica, per fini di prevenzione e di sicurezza.

P – Sanzioni

P.1. Alla violazione di quanto previsto dall'art.113 del T.U. consegue, a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione di cui all'art.119 del T.U., una sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. Alla violazione delle altre norme del presente Capo consegue, secondo le modalità previsti dal medesimo regolamento di attuazione, una sanzione amministrativa da euro 516 a euro 5.164.

P.2. Il regolamento di attuazione di cui all'art.119 del Testo Unico determina le modalità della sospensione delle imprese dal registro o dall'albo di cui all'art.108 del Testo Unico, primo comma, e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative di cui al primo comma.

TITOLO VI – RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art. 65 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

[1]. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la vigente normativa.

[2]. Il certificato di agibilità è rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) - nuove costruzioni;

b) - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.

[3]. Con riferimento agli interventi di cui al secondo comma, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

[4]. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D. legge 13/04/1939, n.652, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 66 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

[1]. Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art.24, terzo comma del Testo Unico, è tenuto a presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della seguente documentazione:

a) - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificate di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificate di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del Testo Unico, nonché all'art.1 della legge 09/01/1991, n.10 e s.m. e i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del Testo Unico.

[2]. L'Ufficio Tecnico Comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al primo comma, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07/08/1990, n.241.

[3]. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al primo comma, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

a) - certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del Testo Unico;

b) - la documentazione indicata al primo comma;

c) - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normative vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del Testo Unico.

[4]. Trascorso inutilmente il termine di cui al terzo comma, non potendosi applicare il contenuto dell'art.25, comma 4 del Testo Unico, il silenzio assenso resta disciplinato dall'art.41, comma secondo, della legge regionale N.23/85.

[5]. Il termine di cui al terzo comma può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione delta documentazione integrative.

[6]. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art.26 del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2008 n.380.

TITOLO VII - CONTROLLO DELLA ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Art. 67 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

[1]. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia sul territorio comunale.

[2]. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficiale Sanitario, i Vigili Urbani ed i Vigili Sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento edilizio sia in possesso del relativo titolo abilitativo. 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 del titolo abilitativo stesso.

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

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

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

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

[7]. Nel verbale di accertamento devono essere riportati i dati identificativi del titolare dell'immobile, dell'assuntore dei lavori, del progettista e del direttore dei lavori.

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

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

[10]. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione del lavori.

Art. 68 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

[1]. Il Responsabile del Servizio ordina la sospensione dei lavori quando:

a) - le opere eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di regolare concessione;

b) - le opere anche se parzialmente ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;

c) - le opere non rispondano alle prescrizioni del Piano e del regolamento edilizio.

[2]. La sospensione dei lavori può essere ordinata quando:

a) - il direttore dei lavori ha abbandonato la direzione degli stessi senza essere sostituito;

b) - non è stata data all'Amministrazione Comunale comunicazione del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;

c) - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti all'impianto o alla conduzione del cantiere.

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

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

[5]. Nei casi di cui al precedente comma 1, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione. Nei casi di cui al precedente comma 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza. Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal R.D. n.639/1910. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando siano state rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non sia nel frattempo scaduto il termine di validità della concessione.

[6]. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato, pur rispettando le norme del Piano e quelle delle norme tecniche di attuazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire la ripresa dei lavori a condizione che sia tempestivamente presentata al Comune la relativa pratica di variante al progetto. Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina la sospensione.

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

Art. 69 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

[1]. Ai sensi dell'art.4 della L.R. 11/10/85 n.23, sono opere eseguite in totale difformità dalla Concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione, di quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto, e tali da costruire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Art. 70 - VARIAZIONI ESSENZIALI

[1]. Ai sensi dell'art.5 della L.R. 11/10/85 n.23, per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica una delle seguenti condizioni:

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

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

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

Art. 71 - SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

[1]. Le sanzioni per opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla concessione medesima, ovvero con variazioni essenziali, sono determinate ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/10/85 n.23.

Art. 72 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

[1]. Ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/10/85 n.23, le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria ordinanza.

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

[3]. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuata entro 90 giorni, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione Comunale sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27/07/1978, n.392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

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

[5]. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio Tecnico Erariale per un parere di congruità.

[6]. Qualora l'Ufficio Tecnico Erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta, il Comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dalla Amministrazione Comunale.

Art. 73 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

[1]. In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, o la restituzione in pristino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi dell'art.8 della L.R. 11/10/85 n.23 applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere, o loro parti, abusivamente eseguite, con le modalità di cui ai commi 3 e seguenti dell'art.7 della L.R. 11/10/85 n.23.

Art. 74 - OPERE ESEGUITE SUI SUOLI PROPRIETÀ DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI

[1]. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni Statali abbiano eseguito, su suoli del demanio e del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in applicazione del comma 1 dell'art.9 della L.R. 11/10/85 n.23, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'Ente proprietario del suolo.

[2]. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese degli autori dell'abuso, ai sensi del secondo comma dell'art.9 della L.R. 11/10/85 n.23.

Art. 75 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI CONCESSIONE

[1]. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'art.31 della legge

05/08/1978, n.457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale a spese dei responsabili dell'abuso, ai sensi dell'art.10 della L.R. 11/10/85 n.23.

[2]. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

[3]. L'accertamento di valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art.7 della L.R. 11/10/85 n.23.

[4]. È comunque dovuto il contributo di concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001.

[5]. Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria con le modalità di cui all'art.10 della L.R. 11/10/85 n.23.

[6]. Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede direttamente.

Art. 76 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

[1]. Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui all'art.11 della L.R. 11/10/85 n.23, non è consentito, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

[2]. L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art.7 della L.R. 11/10/85 n.23.

[3]. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta del titolo autorizzativo (concessione o autorizzazione) comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto (ai sensi dell'art.13, comma 3 della L.R. n.23/1985) l'applicazione di una pena pecuniaria che nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a euro 258,23. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da euro 258,23 a euro 1.032,91.

Art. 77 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

[1]. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da determinarsi con le modalità di cui all'art.14 della L.R. 11/10/85 n.23.

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

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

Art. 78 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

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

[2]. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della L.R. 11/10/85 n.23.

[3]. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non si pronunci entro sessanta giorni.

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

Art. 79 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

[1]. Ai sensi dell'art.17 della L.R. 11/10/85 n.23 si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Art. 80 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

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

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

[3]. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

[4]. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nell'articolo 6, della L.R. 11/10/85 n.23.

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

Art. 81 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

[1]. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui all'art.16 del Testo Unico, come previsto nell'articolo 19, della L.R. 11/10/85 n.23, comporta:

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

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

c) - l'aumento del contributo, in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta

giorni successivi al termine di cui alla lettera b);

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

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

[4]. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14/04/1910, n.639.

Art. 82 - ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE O COMPRESE NEI PIANI DI RECUPERO

[1]. A norma dell'art.13, sesto comma della legge N.10/1977, le aree del programma pluriennale di attuazione debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.

[2]. A tal fine il proprietario dell'area delimitata, singolarmente o consorziandosi con altri proprietari, deve richiedere all'amministrazione comunale la concessione oppure predisporre il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata e proporlo all'approvazione comunale.

[3]. In caso di inottemperanza all'obbligo predetto, l'amministrazione comunale, per dare attuazione al programma pluriennale di attuazione, si sostituisce agli interessati seguendo le procedure fissate dalla Legge Urbanistica della Regione e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalla Legge Urbanistica della Regione.

[4]. L'inadempienza si configura altresì, e comporta l'esproprio dell'area, quando l'interessato non oppone, nei termini, ricorso contro il silenzio-rifiuto dell'amministrazione comunale, oppure quando, ottenuta la concessione egli:

a) - non versa il contributo di concessione;

b) - non inizia le opere nei tempi prescritti.

[5]. Nel caso di immobili compresi in un Piano di Recupero la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art.28 della legge n.457/1978 l'Amministrazione Comunale diffida i proprietari inadempienti delle unità minime d'intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine d'inizio.

[6]. Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI

Art. 83 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

[1]. In conformità al D.M. 05/07/1975 e ss. mm. e ii., i locali adibiti ad abitazione debbono avere una superficie abitabile minima (intesa come superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 14 per posto letto, per i primi 4 posti letto previsti, e di mq 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

[2]. I monolocali, cioè gli alloggi costituiti da un vano più servizi, debbono avere una superficie globale minima di mq 28, se dotati di un solo posto letto, e di mq 38 se dotati di due posti letto.

[3]. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno o almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con vaso, bidet, lavabo e vasca o piatto doccia (art.7 del D.M. 05/07/1975).

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

Art. 84 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

[1]. In conformità al D.M. 05/07/1975 i locali di abitazione - destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime seguenti:

a) - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio - superficie mq 14;

b) - tinello con cabina di cottura - superficie mq 14;

c) - stanza da letto - superficie mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;

d) - cucine e portinerie - superficie mq 8, con larghezza non inferiore a m 1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a 4,00 mq e volume non inferiore a 12,00 mc.

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

a) - per i sottotetti abitabili l'altezza media minima ammessa è pari a metri 2,70 in tutti i locali, esclusi i servizi igienici e locali accessori in cui può essere ridotta a metri 2,40. In nessun punto dei locali, compresi quelli per servizi igienici, l'altezza minima può essere inferiore a metri 2,00;

b) - la formazione di sottotetti abitabili è ammessa purché gli stessi siano adeguatamente isolati e rispettino le vigenti norme in materia di contenimento dei consumi energetici;

c) - nei locali con copertura a volta, le altezze minime prescritte si misurano a metà saetta;

d) - i soppalchi a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni:

d1) - la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno 40 mc ed una altezza minima superiore a metri 5,40 (dovendosi garantire le altezze minime di metri 2,70 nella parte di locale sotto il soppalco e di metri 2,40 sul soppalco);

d2) - il soppalco non può coprire una quota superiore al 40% della superficie del locale.

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

[4]. La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non può essere inferiore a 32 mc

per posto letto.

[5]. Negli interventi di ristrutturazione, restauro o recupero di edifici esistenti, di particolare valore storico o architettonico, i valori minimi di altezza di cui al comma 2 possono essere derogati ai sensi dell'art.1 del Decreto del Ministero della Sanità del 09/06/1999, recante modificazioni in materia di altezza minima e di requisiti igienico–sanitari principali dei locali di abitazione.

Art. 85 - 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:

a) - bagno con più di due apparecchi e vasca - superficie mq 4,00;

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

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

[3]. L'altezza minima dei vani accessori e di servizio è fissata in metri 2,40.

[4]. I corridoi debbono avere larghezza minima di metri 1,10 e configurazione tale da assicurare spazi, antistanti e retrostanti alle porte, in accordo con i criteri atti a garantire la visitabilità, secondo le vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche.

[5]. Le scale interne alle unità residenziali per il collegamento dei diversi livelli funzionali, escluse quelle per l'ispezione dei sottotetti non abitabili e l'accesso alle cantine, debbono avere larghezza minima di metri 1,10 e caratteristiche geometriche – pedata ed alzata – idonee per l'uso residenziale.

Art. 86 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

[1]. Per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e a garanzia dell'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati, e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, si applicano i contenuti della Circolare 22/06/1989 n.1669/U.L., esplicativa della legge 09/01/1989 N.13, e le disposizioni del D.M. 14/06/1989 n.236. In ogni residenza deve essere consentito l'accesso da parte di persona su sedia a ruote alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi di collegamento.

[2]. Per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici si applicano le disposizioni del D.P.R. 24/07/1996, n.503 e del D.M. 14/06/1989 n.236

[3]. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 80 cm. La luce netta delle altre porte deve essere non inferiore a 75 cm.

[4]. I ripiani di distribuzione delle scale di edifici plurifamiliari debbono avere una profondità minima di metri 1,50.

Art. 87 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

[1]. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici (purché dotati di impianto di ventilazione forzata). La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi, pubblici o privati, o cortili regolamentari, laddove ammessi.

[2]. La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre – intesa come parte apribile del serramento – deve essere pari ad almeno 1/8 della superficie in pianta del locale illuminato. È concessa deroga negli interventi di ristrutturazione, restauro o recupero di edifici esistenti, di particolare valore storico o architettonico, in cui

l'osservanza di altre indicazioni dello strumento urbanistico renda oggettivamente impossibile il rispetto del valore minimo suddetto.

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

[4]. È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo; gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (art.18, Legge n.166/1975).

Art. 88 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

[1]. L'uso dei seminterrati per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato solo previa acquisizione dei pareri favorevoli delle autorità competenti in materia igienico-sanitaria.

[2]. I sottotetti degli edifici, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale; per valori inferiori è richiesta l'installazione di sistemi aero-illuminometrici artificiali. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 89 - SISTEMAZIONI ESTERNE – CALCOLO DEI VOLUMI

[1]. È consentita la sistemazione degli spazi esterni sul lotto, con riporto di terreno per un'altezza sino a cm 50 sul piano naturale di campagna.

[2]. Ai fini del calcolo del volume dovrà assumersi come altezza il segmento verticale avente per estremi:

a) - il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o modificato secondo quanto stabilito al comma [1].

b) - il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

[3]. Gli schemi di riferimento da adottarsi nel calcolo dei volumi sono quelli allegati alla Circ. Ass. Enti Locali Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978 2-A.

Art. 90 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

[1]. Ogni alloggio avente da uno a tre locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i tre locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto – dotato almeno di vaso, bidet e lavabo – ogni due locali aggiuntivi.

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

[3]. Gli eventuali antigabinetti o disimpegni con funzione di filtro debbono avere il lato minimo di almeno metri 1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di ventilazione forzata, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 05/07/1975.

Art. 91 - BALCONI, VERANDE, MENSOLE E PENSILINE

[1]. I balconi e le verande, incassate per tre lati nella sagoma del fabbricato o in aggetto rispetto al filo della

facciata, con profondità inferiore o uguale a metri 1,50 non concorrono al calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio, purché la loro lunghezza non superi la metà della facciata.

[2]. I balconi con aggetto rispetto al filo della facciata inferiore a 1,00 metro, oltre a non concorrere al calcolo della superficie coperta, non concorrono alla formazione delle distanze tra edifici (vedi allegato II al presente Regolamento Edilizio).

[3]. Le mensole o pensiline a protezione di aperture o ingressi non concorrono al calcolo della superficie coperta se la loro sporgenza non supera i 70 cm.

[4]. È consentita la realizzazione di coperture a protezione degli ingressi principali, non concorrenti al calcolo della superficie coperta, con profondità sino a 1,50 metri e larghezza pari al doppio della larghezza dell'apertura d'ingresso.

[5]. I balconi, verande, mensole e pensiline di cui ai commi precedenti devono, in ogni caso, rispettare le indicazioni di cui al successivo art.108 del presente Regolamento Edilizio.

[6]. Non è consentita la realizzazione di balconi con larghezza maggiore della metà della facciata in cui insistono.

Art. 92 - PERGOLATI

[1]. I pergolati realizzati su superfici esterne, immediatamente a contatto con gli edifici o da essi staccati, con finalità esclusiva di ombreggiamento, destinati anche al parcheggio di vetture, non concorrono al calcolo della superficie coperta purché l'ombreggiamento sia ottenuto mediante:

a) - grigliati in legno o altro materiale per esterni, di supporto per essenze rampicanti;

b) - incannucciati o stuoie;

c) - tende in tessuto o teli in materiale non rigido.

TITOLO II - EDIFICI SPECIALI

Art. 93 - LOCALI DI ALLOGGI COLLETTIVI

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

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

[3]. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui alla legge nazionale 17/05/1983, n.217 e le disposizioni di emanazione regionale.

[4]. Per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 94 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

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

a) - altezza minima di metri 2,70, se situati al Piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura dall'intradosso della volta, a due terzi della monta;

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

c) - vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti;

d) - adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a metri 7,00;

e) - disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

f) - 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 dalle vigenti leggi e norme in materia di igiene, sicurezza del lavoro e prevenzione degli infortuni (Decreto Legislativo n.81/08 – *Testo Unico sulla Sicurezza*).

[3]. I laboratori artigianali debbono avere altezza minima di metri 2,70; la superficie finestrata non può essere inferiore ad 1/6 della superficie di pavimento.

Art. 95 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

[1]. Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro, ed uniformarsi alle vigenti leggi e norme in materia di igiene, sicurezza del lavoro e prevenzione degli infortuni (Decreto Legislativo n.81/08 – Testo Unico sulla Sicurezza).

[2]. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti, specifiche di settore.

TITOLO III - EDIFICI RURALI

Art. 96 - NORME GENERALI

[1]. Sono considerati fabbricati rurali:

a) - quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975, n. 153 *"Attuazione delle direttive del Consiglio delle C.E. per la riforma della agricoltura"*e del personale che lo coadiuva;

b) - quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animale 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 deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione Comunale può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

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

Art. 97 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

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

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

Art. 98 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

[1]. Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio.

[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 di cui alla Sezione D – Norme Tecnologiche, del presente Regolamento Edilizio e le altre norme e regolamenti di carattere regionale vigenti in materia.

Art. 99 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

[1]. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché:

a) - non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione;

b) - non abbiano accesso da essi;

c) - non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di 3 metri;

d) - siano posti ad una distanza non inferiore a 15 metri 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 2,50 metri 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.

[4]. Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno 30 mc per capo; gli ovili ed i porcili di almeno 15 mc per capo. Il pavimento deve 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 metri 1,80 dal pavimento; anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

[5]. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

[6]. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'articolo 100

Art. 100 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA

[1]. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato e nella fascia immediatamente circostante a distanza inferiore a 200 metri. Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, acquedotti o serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di 80 metri da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

[2]. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili al fine di impedire qualsiasi dispersione di liquami nel sottosuolo. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti di resistenza e impermeabilità.

[3]. L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di 90 cm.

TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 101 - NORME GENERALI DI SICUREZZA

[1]. Per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, si applicano le *Norme Tecniche per le Costruzioni* di cui all'art. 52 e seguenti del Testo Unico, D.P.R. 06/06/2001, n.380.

Art. 102 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO

[1]. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici a destinazione abitativa e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli articoli 36 e 37 del D.P.R. n.547/1955, del DP.R. n.689/1959, della legge n.966/1965, del D.M. 16/02/1982, della Circolare del Ministero dell'Interno 07/10/1982, n.46 e del D.M. 16/05/87 relativo alle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione. Per i fabbricati a destinazione non abitativa si rimanda alle specifiche norme e leggi

Art. 103 - NORME GENERALI PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

[1]. Per gli edifici ad uso civile e, relativamente alla sola lettera a), per gli edifici adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, si applicano, per l'esecuzione dei seguenti impianti, le norme di cui alla legge 05/03/1990, n.46 e s.m. e i. e dei relativi regolamenti di attuazione:

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

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

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

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

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

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

g) - gli impianti di protezione antincendio.

TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 104 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE – CENTRO STORICO

[1]. Nelle aree classificate zona A dal vigente Piano l'edificazione è disciplinata da apposito Piano Particolareggiato di Attuazione.

[2]. Le facciate degli edifici, debbono essere finite con intonaci colorati a base di calce – o tinteggiate a fresco con pitture a base di calce – nei colori individuati in apposita cartella dall'Ufficio Tecnico Comunale. È altresì ammessa la muratura di pietrame calcareo a vista, tipica del luogo.

[3]. È escluso ogni tipo di rivestimento delle facciate con materiali ceramici o plastici e la placcatura in lastrine di pietra, artificiale o naturale.

[4]. Gli edifici dovranno avere copertura a falde, con tegole tradizionali del luogo; è escluso l'uso di lastre in fibrocemento o lamiera grecata, tegole di cemento o tegole laterizie di tipo avulso dal contesto. È ammesso l'uso di lastre in rame per la copertura di edifici storici di tipo particolare, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[5]. Le gronde, quando previste, saranno realizzate in rame, a sezione semicircolare. I discendenti pluviali saranno in rame a sezione circolare con eventuale terminale in ghisa. È escluso l'impiego di gronde e pluviali in materiale plastico o in lamiera zincata.

[6]. I balconi potranno avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con motivi decorativi semplici riprodotti in analogia a quelli degli edifici storici preesistenti.

[7]. I serramenti di finestra e porta finestra debbono avere forma allungata in altezza.

[8]. Per tutti gli aspetti di carattere dimensionale, i materiali da impiegare ed i colori ammessi, dovranno essere rispettate le prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico.

Art. 105 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

[2]. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, con riguardo per le 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. 106 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

[1]. 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, quando essa determini il deturpamento di cui sopra. Per gli edifici ricadenti nella Zona omogenea A, Centro Storico, le tinteggiature dei prospetti dovranno essere scelte in conformità alla tabella dei colori ammessi dal P.P.A.

[2]. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinteggiatura delle facciate, le cornici e le fasce dovranno seguire un partito architettonico coerente ed unitario, e non già le singole proprietà.

Art. 107 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

[1]. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene. Il proprietario ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

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

Art. 108 - ELEMENTI IN AGGETTO SU SPAZI PUBBLICI

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

[2]. Sono vietati:

a) - gli aggetti sulle pubbliche vie fino all'altezza di 4,50 metri dal piano stradale;

b) - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a 2,50 metri dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi ed a 4,50 metri se la strada ne è priva.

[3]. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al transito pubblico, con larghezza di almeno 8 metri.

[4]. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno 12 metri; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno 3,60 metri dal piano del marciapiede o ad almeno 4,50 metri dal piano stradale (ove non esista il marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse fino a un decimo della larghezza stradale, con un massimo di metri 1,20; le sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento. L'Amministrazione Comunale può imporre che tali strutture siano ridotte o eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

[5]. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

Art. 109 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

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

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

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

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

Art. 110 - 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'Ufficio Tecnico Comunale può dettare, caso per caso, nella stessa concessione o autorizzazione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Art. 111 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

[1]. Chi intenda eseguire sulla facciata dell'edificio, o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere, o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, apposito titolo abilitativo, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 112 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

[1]. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere preventivamente autorizzato dagli Uffici Comunali, presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dagli Uffici Comunali purché non alteri 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.

[3]. La larghezza delle insegne dovrà essere inferiore alla metà della parete in cui è prevista l'installazione, con il limite massimo di m 2,50.

[4]. Gli Uffici Comunali possono dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

Art. 113 - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

[1]. È proibito, senza la preventiva autorizzazione degli Uffici Comunali, 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.

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

[3]. 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.

[4]. Nelle località d'interesse paesaggistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti o del Servizio regionale dei beni ambientali.

SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 114 - CANNE FUMARIE, CENTRALI TERMICHE E SERBATOI DI COMBUSTIBILE

[1]. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura o apposito pezzo speciale prefabbricato.

[2]. Le canne fumarie dovranno essere di tipo prefabbricato, o costruite con materiale incombustibile, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulizia con mezzi meccanici. Inoltre dovranno essere provviste di sportelli, per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario.

[3]. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, le canne fumarie debbono essere opportunamente isolate con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno 3 cm.

[4]. I comignoli sfocianti sulla copertura, in conformità alle norme UNI 7129, devono avere una distanza dai fabbricati limitrofi, dagli abbaini, dai lucernari e dalle superfici finestrate non inferiore a metri 8. Per distanze inferiori essi dovranno sfociare 50 cm oltre il colmo del tetto del fabbricato su cui insistono e di quelli limitrofi, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive assegnate dall'Ufficio Tecnico Comunale al momento del rilascio della concessione.

[5]. I comignoli delle canne ubicate in fregio o su terrazze o lastrici solari praticabili, dovranno sfociare ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri dal Piano di calpestio, ferme restando le prescrizioni del comma 4.

[6]. I fumaioli dovranno essere di tipo prefabbricato o costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

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

[8]. È vietata la costruzione di canne fumarie nei muri adiacenti ai fienili.

[9]. I locali destinati all'ubicazione dei gruppi termici, per caratteristiche dimensionali (superficie in pianta, altezza, porta d'accesso, fori di ventilazione ecc.) e prestazionali (resistenza al fuoco degli elementi edilizi componenti), dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti leggi e norme di settore.

[10]. Ai fini del calcolo dei volumi, potranno essere trascurati i volumi dei locali a servizio degli impianti tecnici edili (centrali termiche, accumulo riserve idriche ecc.) con superficie netta interna non superiore a 6 mq.

[11]. I serbatoi di olio combustibile devono essere installati secondo le prescrizioni contenute nell'art.68 del D.M. 31/07/34 e successive modificazioni.

[12]. Gli impianti termici dovranno rispettare le vigenti norme di carattere nazionale e regionali riguardanti l'emissione di fumi in atmosfera.

Art. 115 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI E CANALIZZAZIONI

[1]. Ogni alloggio deve essere munito di servizi igienici e di una cucina dotata di canna di esalazione o impianto elettrico di aspirazione.

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

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

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

Art. 116 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

[1]. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a 50 metri da questi.

[2]. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno 2 cm o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante. La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea profonda non inquinata.

[3]. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello. Il terreno circostante, per un raggio di almeno 2 metri dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche

Art. 117 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

[1]. I fabbricati confinanti col suolo pubblico debbono essere in genere, con eccezione degli edifici di tipo tradizionale presenti nelle sole zone omogenee A, muniti di grondaie e di pluviali raccordati alla fognatura di acque bianche.

[2]. Dove non esiste la fognatura e/o lungo le strade è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano della cunetta stradale.

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

[4]. È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili. È altresì vietato immettere le acque meteoriche provenienti dai pluviali, o da canali di raccolta al suolo, nelle condotte della rete fognaria cittadina delle acque nere.

Art. 118 - FOGNE PRIVATE

[1]. La realizzazione delle fognature private in ambito urbano dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del servizio idrico integrato.

[2]. Nelle località prive di fognatura pubblica, gli scarichi devono essere immessi in fosse di chiarificazione, installate secondo le prescrizioni del successivo articolo 119 e nel rispetto della normativa vigente in materia. È comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

Art. 119 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI

[1]. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, o questa non sia stata ancora realizzata, è obbligatoria l'installazione di fosse di depurazione biologica, dette anche fosse settiche o di chiarificazione, certificate a norma di legge, nella misura di una fossa per ogni edificio.

[2]. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche d'uso dell'edificio e

deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

[3]. L'installazione di dette fosse, deve essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo ed il dimensionamento.

[4]. L'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente l'installazione delle fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le prescrizioni imposte.

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

[6]. Sono ammesse esclusivamente fosse di chiarificazione prefabbricate, dotate di apposita certificazione.

[7]. Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

Art. 120 - 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.

Art. 121 - MOTORI AUSILIARI DI IMPIANTI TECNICI

[1]. Le unità esterne di impianti tecnici (ad esempio unità esterne di impianti a pompa di calore) dovranno essere sistemate nei prospetti secondari ed in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo. Sono fatte salve diverse specifiche e più restrittive prescrizioni per edifici ricadenti nella Zona Omogenea A – Centro Storico, in cui valgono le norme di attuazione del Piano Particolareggiato di Attuazione.

Art. 122 - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

[1]. L'installazione di pannelli solari, per produzione di acqua calda sanitaria, e fotovoltaici, per produzione di energia elettrica, è consentita esclusivamente nella copertura degli edifici. L'installazione dovrà rispettare il criterio del minor impatto visivo e della massima integrazione architettonica dell'impianto, curando l'inserimento complanare nelle falde di copertura, o nelle strutture di fabbrica dell'edificio, e l'affaccio su spazi interni non visibili dalla pubblica via.

[2]. Per edifici ricadenti nella Zona omogenea A – Centro Storico, l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà l'autorizzazione solo dopo aver esaminato l'effettiva integrazione architettonica dell'impianto, ed il suo ridotto impatto visivo, risultante da uno specifico progetto corredato dalle necessarie simulazioni fotorealistiche. Nel caso dei pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria, non è consentita l'installazione del serbatoio di accumulo sulla copertura degli edifici. In ogni caso la superficie massima occupata dai pannelli non potrà superare il 30% della superficie totale di copertura, dovendo risultare prevalente il manto di copertura in materiali tradizionali.

[3]. Non è comunque consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari negli edifici di valore storico e di particolare pregio architettonico individuati, coerentemente con le indicazioni del P.P.A, per il Centro Storico, in apposita cartografia.

SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA

Art. 123 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

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

[2]. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle vigenti norme sulle costruzioni.

[3]. Per le strutture in conglomerato cementizio armato, devono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato delle vigenti *Norme Tecniche per le Costruzioni* di cui al D.M. 14/01/2008 ed alla successiva Circolare n.617 del 02/02/2009.

[4]. Per le strutture in legno, in muratura ed in altri materiali da costruzione dovrà, parimenti, farsi riferimento alle vigenti *Norme Tecniche per le Costruzioni* di cui precedente comma 3.

[5]. Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.

Art. 124 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

[1]. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva, o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Comune ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento del Comune 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 realizzare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire.

[3]. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare titolo abilitativo.

[4]. Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, il Comune può chiedere al terzo di corredare la denuncia stessa con una relazione redatta da un tecnico qualificato.

[5]. Se lo stato di pericolo è rilevato dal Comune, l'ingiunzione deve fondarsi su una relazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

[6]. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di metri 2 da questi.

[7]. In ogni angolo deve 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, di colore rosso o arancio, debbono avere dimensione appropriata ad essere collocate in modo da segnalare idoneamente il recinto od il riparo su cui sono collocate.

[8]. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

[9]. 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. 125 - FORMAZIONE DEI CANTIERI

[1]. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La realizzazione della recinzione è soggetta ad autorizzazione o D.I.A.

[2]. La domanda di autorizzazione, o la D.I.A., deve essere corredate:

a) - da una planimetria del cantiere programmato, con indicazione della recinzione, degli accessi, della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;

b) - dal benestare degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei etc.

[3]. Essa deve inoltre indicare:

a) - il suolo pubblico che si intende recintare;

b) - l'altezza della recinzione, mai inferiore a metri 2,00;

c) - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

[4]. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere custoditi all'interno del recinto.

[5]. Il Comune può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

[6]. 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 verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

[7]. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione degli organi di vigilanza, una copia del progetto approvato e del relativo titolo abilitativo. Deve inoltre affiggersi, alla pubblica vista, una tabella di almeno 0,30 mq in cui devono indicarsi gli estremi del titolo abilitativo, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere in c.a., dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase esecutiva e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 126 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

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

[2]. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esimono tuttavia il committente, l'esecutore delle opere, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza, ciascuno per le proprie responsabilità, dal verificare l'idoneità delle misure medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

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

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

Art. 127 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

[1]. Il committente, l'esecutore delle opere, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza, ciascuno per le proprie responsabilità, devono adottare tutte 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 D.Lgs. 81/08 Testo Unico per la sicurezza, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 128 - IMPIANTI DI CANTIERE

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

[2]. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, l'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. 129 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISIONALI

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

[2]. Le strutture provvisionali (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.

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

[4]. 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.

[5]. I macchinari di cantiere devono rispondere anch'essi alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 130 - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

[1]. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti i mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre il transito libero e sicuro 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 scendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o, comunque, sull'area del cantiere.

[4]. È vietato ogni deposito di materiali su suolo pubblico, adiacente o no alla costruzione, all'esterno della recinzione di cantiere. Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Ufficio Tecnico Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa di occupazione corrispondente. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

[5]. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

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

[7]. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi

mezzi, a discarica autorizzata ai sensi delle vigenti delle leggi. .

[8]. È vietato qualsiasi deposito di materiali di risulta, provenienti da scavi o demolizioni, su aree comunali ed aree private.

[9]. Per la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica di materiali da costruzione in cemento amianto, o comunque contenenti amianto, dovrà procedersi nel rispetto delle vigenti leggi in materia, con la preventiva predisposizione e presentazione all'ASL competente del Piano di Lavoro, ai sensi dell'art.256 del D. Lgs 81/08.

Art. 131 - 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 deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 132 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

[1]. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del comune. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne preventiva domanda all'Ufficio Tecnico Comunale, corredandola dei disegni e dei documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

[2]. L'Ufficio Tecnico 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 prescrizioni da osservare nel corso dell'occupazione, nonché la scadenza dell'occupazione stessa.

[3]. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione, o scaduto il termine assegnato senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato iniziale all'occupazione. La riconsegna dell'area al Comune avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dal Comune a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

Art. 133 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

[1]. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale 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.

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

Art. 134 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI

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

[2]. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.

[3]. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante sia 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 Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

Art. 135 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

[1]. Il Comune può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovra passaggi ed imposte di porte e di finestre a Piano terreno che si aprano all'esterno.

[2]. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Comune può ordinarne 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 deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Art. 136 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

[1]. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma del *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*, D. Lgs 22/01/2004, n.42. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Comune il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

[2]. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Comune dispone i provvedimenti opportuni.

[3]. Si applicano le sanzioni di cui al Codice suddetto.

Art. 137 - TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI

[1]. Ove nell'esecuzione delle opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici, usando le opportune cautele, e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli uffici od imprese che esercitano quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

Art. 138 - SERVITÙ PUBBLICHE

[1]. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, il Comune ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

a) - targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

b) - piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;

c) - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

d) - sostegni per gl'impianti di pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;

e) - lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o

cittadina;

f) - tabelloni per pubbliche affissioni;

g) - cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

[2]. Una volta apposto l'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'Ufficio Tecnico Comunale.

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

TITOLO III - NORME IGIENICHE

Art. 139 - NORME GENERALI

[1]. Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

[2]. Le attività produttive – agricole, industriali o 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 a tal fine prescritto che:

a) - gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima della immissione in atmosfera;

b) - gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima della immissione nella fognatura comunale o in acque pubbliche, così come previsto dal Regolamento del servizio idrico integrato.

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

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

[3]. Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale d'igiene; nonché le circolari in materia.

Art. 140 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI

[1]. I nuovi insediamenti abitativi non possono immettere le loro acque di scarico in corsi d'acqua superficiali, ma debbono immetterle nella fognatura comunale od, in mancanza di questa, impiegare apposite fosse settiche certificate.

Art. 141 - SCARICHI LIQUIDI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

[1]. Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati – il riciclo può essere imposto dalla LR oppure dal Comune in caso di consumi idrici eccessivi – debbono essere smaltiti nella fognatura comunale, salvo che questa manchi o sia inadeguata, in tal caso dovranno prevedersi appositi impianti per il trattamento e la raccolta degli scarichi. In nessun caso può essere consentito lo scarico in corsi d'acqua superficiali.

[2]. In caso di immissione nella fognatura cittadina debbono essere adottati gli interventi (impianti, misure tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate) necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla legge regionale 19/07/2000, n.14, dal D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e successive modificazioni, nonché dal Regolamento del servizio idrico integrato.

[3]. Sono ammessi gli scarichi di insedimenti produttivi sul terreno, purché provenienti da appositi impianti di fitto depurazione, autorizzati secondo le procedure di legge.

Art. 142 - 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 nel Piano 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 i limiti di tollerabilità fissati dalle vigenti leggi e norme, e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

[3]. Il Comune applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore, in carenza di questi, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stati di "normale lavorazione") per:

a) - l'emissione di rumori continui o d'urto;

b) - lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;

c) - la quantità di fumo emessa;

d) - le emissioni pulverulente ed odorose;

e) - le emissioni di sostanze tossiche o velenose;

f) - l'emissione di radiazioni;

g) - il rischio d'incendio o di esplosione;

h) - la produzione di 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, il Comune, anche nell'ambito della concessione, può:

a) - fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;

b) - prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;

c) - dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;

d) - prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;

e) - prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;

f) - Prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

Art. 143 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLII COMBUSTIBILI

[1]. I serbatoi di carburanti ed oli combustibili devono collocarsi alla distanza minima di 300 metri da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione ed essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

[2]. Il Comune può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Art. 144 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

[1]. Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi dovranno seguirsi le modalità fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di favorire la differenziazione dei rifiuti medesimi.

[2]. È proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

[3]. Oltre ad applicare le sanzioni previste dalle leggi, il Comune imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

Art. 145 - 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.

SEZIONE F - NORME FINALI

TITOLO I - NORME FINALI

Art. 146 - PUBBLICAZIONE E ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

[1]. L'approvazione e l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio seguono le procedure di cui all'art.20 della legge regionale 22/12/1989, n.45.

Art. 147 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 148 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

[1]. Quando ragioni contingenti lo richiedano, il Comune ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente Regolamento Edilizio.

[2]. Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

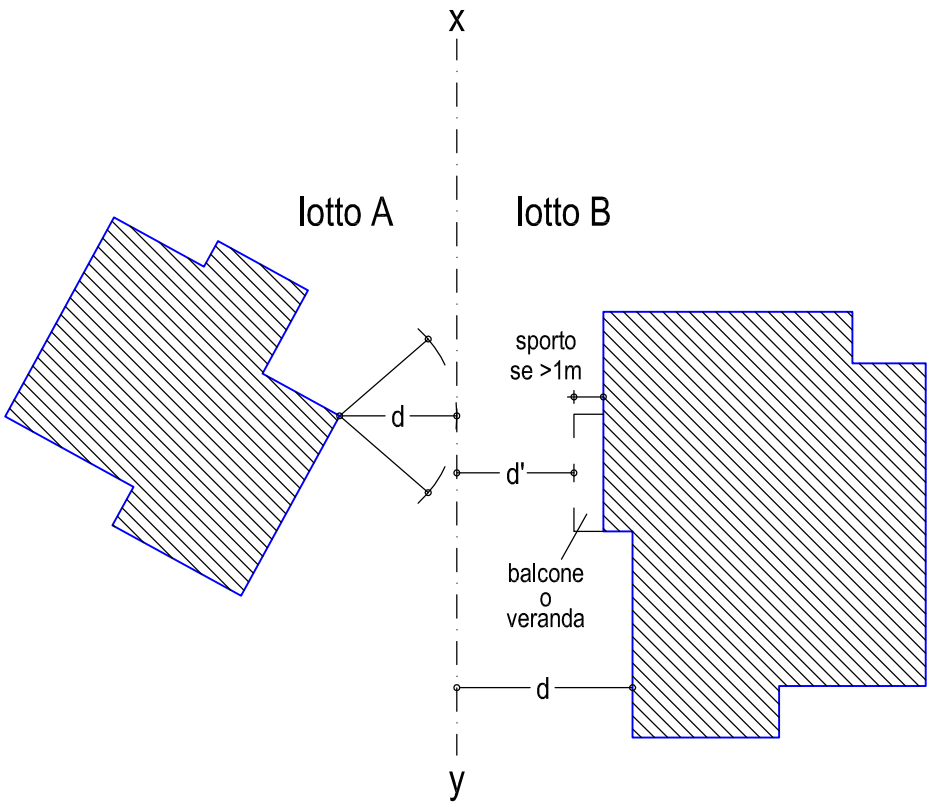
ALLEGATO I – INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

INTERVENTO	TITOLO ABILITATIVO
AMPLIAMENTO DI LOCALI	
- Senza aumento della Slp complessiva (spostamento di tavolati interni o creazione di volumi tecnici ecc.)	D.I.A. - Autorizzazione
AMPLIAMENTI DI MANUFATTI SENZA AUMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI	
- Esterno alla sagoma dell'edificio	Concessione Edilizia
- Interno alla sagoma dell'edificio, senza alcuna modificazione o variazione della medesima	D.I.A. - Autorizzazione
ANTENNE TV, ANTENNE E RIPETITORI PER SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE	
- Installazione di antenne TV singole o condominiali	Comunicazione
- Installazione di antenne e ripetitori per servizi di telecomunicazione	Concessione Edilizia
ASCENSORI	
- Riparazione e/o sostituzione della cabina, lasciandone inalterate le caratteristiche	Comunicazione
- Sostituzione della cabina esistente con altra avente caratteristiche differenti, ma all'interno del volume edilizio	Comunicazione
- Sostituzione delle porte di sbarco ai piani con altre uguali o differenti rispetto alle preesistenti	Comunicazione
- Realizzazione del vano ascensore con opere interne al volume edilizio	D.I.A. - Autorizzazione
- Realizzazione del vano ascensore con opere esterne al volume edilizio	D.I.A. - Autorizzazione
- Riparazione o rifacimento parziale del vano ascensore esterno al volume edilizio	D.I.A. - Autorizzazione
BALCONI E TERRAZZI	
- Riparazione delle parti in muratura e/o sostituzione dei parapetti senza modificazioni del preesistente	Comunicazione
- Riparazione delle parti in muratura e/o sostituzione dei parapetti con modificazioni del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuova costruzione di balconi e terrazzi	Concessione Edilizia
- Riparazione e/o sostituzione dei davanzali senza modificazioni del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Sostituzione dei davanzali con altri differenti	D.I.A. - Autorizzazione
CABINE ELETTRICHE	
- Riparazione o sostituzione senza modificazioni al preesistente	Comunicazione
- Nuova costruzione o sostituzione con modificazioni al preesistente	Concessione Edilizia
CAMINI E CANNE FUMARIE	
- Riparazione e/o rifacimento senza modificazioni al preesistente	Comunicazione
- Nuova costruzione o rifacimento con modificazioni al preesistente, all'interno del volume edilizio	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuova costruzione o rifacimento con modificazioni al preesistente, all'esterno del volume edilizio	D.I.A. - Autorizzazione
CAMPI SPORTIVI PER CALCIO, BASKET, TENNIS, PALLAVOLO ECC.	
- Nuova realizzazione con recinzione dell'area e dotazione delle strutture fisse di gioco senza creazione di volumi	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuova realizzazione di impianti sportivi dotati anche di spogliatoi e tribune per il pubblico	Concessione Edilizia
CANCELLI E CANCELLATE	
- Nuova installazione	D.I.A. - Autorizzazione
- Riparazione e sostituzione parziale senza modificazioni del preesistente	Comunicazione
- Sostituzione totale (rimozione e reinstallazione) anche con modificazioni al preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Riparazioni varie anche con sostituzione di parti strutturali e modifiche interne ed esterne	D.I.A. - Autorizzazione
CASE MOBILI, ROULOTTE E CAMPER	
- Destinate a soddisfare esigenze abitative permanenti o stagionali, con collegamento stabile a sottoservizi di rete	Concessione Edilizia
- Destinate a soddisfare esigenze abitative temporanee o stagionali, prive di collegamento stabile a sottoservizi di rete	D.I.A. - Autorizzazione
CHIOSCHI COMMERCIALI SU AREA PUBBLICA O PRIVATA	
- Manufatti leggeri e prefabbricati volti a soddisfare esigenze di tipo stagionale	Concessione Edilizia
- Manufatti leggeri e prefabbricati volti a soddisfare esigenze di tipo permanente, con collegamento stabile al suolo	Concessione Edilizia
CITOFONI, VIDEOCITOFONI E TELECAMERE	
- Nuova installazione o sostituzione, comprese opere murarie necessarie	Comunicazione
COPERTURA (TETTO)	
- Riparazione e/o sostituzione di parte di orditura e/o manto di tegole senza modificazioni del preesistente	Comunicazione
- Riparazione e/o sostituzione completa di orditura e/o manto di tegole senza modificazione del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Rifacimento o sostituzione con modificazione del preesistente o trasformazione della tipologia (piana ↔ a falde)	Concessione Edilizia
CORNICIONI	
- Riparazione o rinnovo dell'esistente senza modificazioni	Comunicazione
- Nuova realizzazione o rifacimento con modificazione del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
DEMOLIZIONE	
- Demolizioni in genere, purché non riguardanti edifici o parti di essi soggetti a vincoli o limitazioni di Piano	D.I.A. - Autorizzazione
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	
- Con rispetto di sagoma e volume preesistente, conservando inalterati la superficie, i prospetti e, per i soli edifici ricadenti in zona A, la destinazione d'uso	Concessione Edilizia
- Con rispetto di sagoma e volume preesistente, modificando la superficie, i prospetti e la destinazione d'uso	Concessione Edilizia
- Con modificazione di sagoma e volumi preesistenti (nuova costruzione)	Concessione Edilizia
DESTINAZIONE D'USO	
- Mutamento da residenziale ad altra destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie	Autorizzazione
- Mutamento da residenziale ad altra destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie	Autorizzazione
- Mutamento da altra destinazione a residenziale, senza esecuzione di opere edilizie	Comunicazione

- Mutamento da altra destinazione a residenziale, con esecuzione di opere edilizie	Concessione Edilizia
DISTRIBUTORI DI CARBURANTI PER PUBBLICO SERVIZIO	
- Impianto di pubblico servizio con trasformazione permanente del territorio	Concessione Edilizia
EDIFICI NUOVI	
- Edifici di nuova costruzione	Concessione Edilizia
FACCIATE	
- Opere di riparazione parziale o rappezzo con uso di materiali identici al preesistente	Comunicazione
- Opere di riparazione o rifacimento totale o parziale della facciata con modificazioni del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
FINESTRE, PORTE E PORTEFINESTRE – SERRAMENTI ESTERNI	
- Modifica della preesistente per forma e posizione	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuova apertura	D.I.A. - Autorizzazione
- Trasformazione di una apertura esistente (Finestra ↔ Portafinestra)	D.I.A. - Autorizzazione
- Opere di riparazione e/o sostituzione di serramenti esterni, compreso il montaggio di vetrocamera termoisolante, senza modificare le caratteristiche del preesistente	Comunicazione
- Sostituzione di serramenti esterni, con modifiche alle caratteristiche del preesistente, fatte salve le indicazioni sui materiali da impiegarsi in edifici ricadenti in Centro Storico	D.I.A. - Autorizzazione
FINITURE INTERNE E/O ESTERNE DEI SINGOLI EDIFICI	
- Riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture esterne degli edifici senza modificazioni al preesistente	Comunicazione
- Rinnovo e sostituzione delle finiture esterne degli edifici con modificazioni del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
FOGNATURE PRIVATE	
- Riparazione e/o sostituzione delle canalizzazioni senza modificazione del tracciato e delle dimensioni delle tubazioni	Comunicazione
- Nuova costruzione o rifacimento con modificazione del tracciato o delle caratteristiche del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
FORI DI AERAZIONE	
- Fori di aerazione da praticarsi sulla facciata degli edifici, esclusi quelli storici o soggetti a particolari vincoli di Piano	Comunicazione
GRONDAIE	
- Riparazione e/o sostituzione, anche con materiale diverso, fatte salve le indicazioni sui materiali da impiegarsi in edifici ricadenti in Centro Storico	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuove installazioni	D.I.A. - Autorizzazione
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PER ESTERNI IN AREE PRIVATE	
- Impianto di illuminazione per esterni con corpi illuminanti su palo, da realizzarsi in aree private	Concessione Edilizia
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE	
- Riparazione di impianto di illuminazione condominiale preesistente	Comunicazione
- Nuova realizzazione, sostituzione integrale o trasformazione di impianto di illuminazione condominiale preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
IMPIANTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ALL'APERTO	
- Se non determinano una permanente trasformazione del suolo inedificato	D.I.A. - Autorizzazione
- Se determinano una permanente trasformazione del suolo inedificato	Concessione Edilizia
INTONACI E TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE	
- Intonaci e tinteggiature interne ed esterne, fatte salve le indicazioni sui materiali e colori da impiegarsi in edifici ricadenti in Centro Storico	D.I.A. - Autorizzazione
LUCERNAI	
- Rinnovamento o rifacimento senza modificazione del preesistente	Comunicazione
- Nuova realizzazione o sostituzione/trasformazione del preesistente con variazione della forma e delle dimensioni	D.I.A. - Autorizzazione
MANSARDA	
- Nuova realizzazione con innalzamento della copertura esistente e conseguente aumento di volume	Concessione Edilizia
- Trasformazione di sottotetto esistente non abitabile, in locale abitabile, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, senza aumento di volume.	D.I.A. - Autorizzazione
MURI DI RECINZIONE E RECINZIONI IN GENERE	
- Nuova costruzione	D.I.A. - Autorizzazione
- Rifacimento totale con modificazione del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Riparazione e/o rifacimento parziale, senza modificazione del preesistente	Comunicazione
NICCHIE - MURETTI PER SISTEMAZIONI ESTERNE - APERTURE SU MURI DI RECINZIONE	
- Nicchie, muretti per sistemazioni esterne ed aperture su muri di recinzione	D.I.A. - Autorizzazione
OPERE INTERNE	
- Ridistribuzioni interne nelle singole unità immobiliari, anche con variazione delle Sr e Snr, senza modificazioni esterne	D.I.A. - Autorizzazione
PALLONI PRESSO STATICI – TENSOSTRUTTURE	
- Destinati a ospitare attività sportive, ricreative o di spettacolo, con collegamento stabile al suolo e a sottoservizi	Concessione Edilizia
- Destinati a ospitare attività sportive, ricreative o di spettacolo, privi di collegamento stabile al suolo e a sottoservizi	D.I.A. - Autorizzazione
PASSO CARRABILE	
- Passo carrabile per accesso a proprietà privata	D.I.A. - Autorizzazione
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	
- Riparazione e/o rifacimento di pavimentazioni esterne con materiali identici al preesistente	Comunicazione
- Nuova realizzazione	D.I.A. - Autorizzazione
PAVIMENTAZIONI INTERNE	
- Nuova installazione e/o sostituzione	Comunicazione
PENSILINE D'INGRESSO E COPERTURE A PROTEZIONE DI INGRESSI	
- Pensiline d'ingresso e coperture a protezione degli ingressi con caratteristiche fissate dal R.E. Comunale	D.I.A. - Autorizzazione

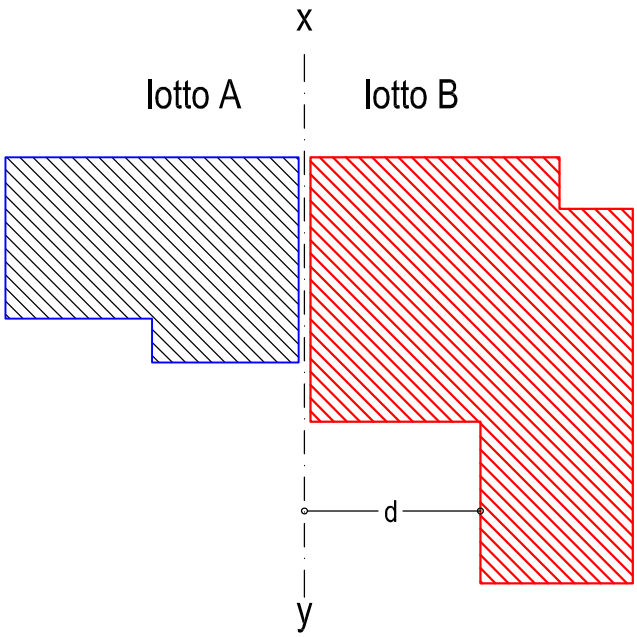
PERGOLATI CON ELEMENTI D'OMBREGGIO NON RIGIDI (TENDAGGI E INCANNUCCIATI)	
- Riparazione e/o rifacimento con materiali identici al preesistente	Comunicazione
- Nuova realizzazione	D.I.A. - Autorizzazione
PORTE INTERNE	
- Allargamento e/o spostamento di porte interne	Comunicazione
- Sostituzione anche con modificazione delle caratteristiche preesistenti	Comunicazione
- Nuova apertura	D.I.A. - Autorizzazione
PREFABBRICATI	
- Destinati a ospitare attività abitative, lavorative o ricreative in modo permanente o stagionale, con collegamento stabile a sottoservizi di rete	Concessione Edilizia
- Destinati a ospitare attività abitative, lavorative o ricreative in modo temporaneo o stagionale, prive di collegamento stabile a sottoservizi di rete	D.I.A. - Autorizzazione
SCALE INTERNE	
- Riparazione e/o rinnovamento senza modificazione del preesistente	Comunicazione
- Rifacimento anche con modificazione del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
SCALE ESTERNE	
- Riparazione senza modificazione del preesistente	Comunicazione
- Sostituzione senza modificazione delle caratteristiche del preesistente	D.I.A. - Autorizzazione
- Sostituzione con modificazione delle caratteristiche del preesistente e, pertanto, anche dei prospetti dell'edificio	D.I.A. - Autorizzazione
- Scale esterne di nuova realizzazione	D.I.A. - Autorizzazione
SERVIZI IGIENICI	
- Opere volte a integrare o tenere efficienti quelli esistenti	Comunicazione
- Nuova realizzazione	D.I.A. - Autorizzazione
SOLETTE	
- Riparazione o sostituzione	D.I.A. - Autorizzazione
- Nuova realizzazione finalizzata alla creazione di nuove unità immobiliari	Concessione Edilizia
- Nuova realizzazione finalizzata alla creazione di nuovi vani nella medesima unità immobiliare	D.I.A. - Autorizzazione
SOPPALCHI	
- Riparazione o rinnovamento senza modificazione del preesistente	Comunicazione
- Nuova realizzazione	D.I.A. - Autorizzazione
TAVOLATI INTERNI - TRAMEZZI	
- Riparazione o rifacimento nella medesima posizione	Comunicazione
- Inserimento di nuovi tavolati finalizzati ad una diversa distribuzione interna dei locali	D.I.A. - Autorizzazione
TENDE GAZEBO DA GIARDINO	
- Tende gazebo da giardino aperte sui lati e con struttura portante leggera in legno o in metallo, aventi funzione esclusiva di ombreggiamento	Comunicazione
TETTOIE E PARCHEGGI COPERTI NON PERTINENZIALI	
- Tettoie autonomamente utilizzabili per ricovero merci, attrezzature, macchinari e veicoli in genere	Concessione Edilizia
TORRI E TRALICCI PER IMPIANTI O SERVIZI DI RETE	
- Torri e tralicci per impianti o servizi di rete	Concessione Edilizia
UNITÀ IMMOBILIARI	
- Creazione di una nuova unità immobiliare mediante fusione di due o più unità preesistenti	Concessione Edilizia
- Creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione di una unità preesistente	Concessione Edilizia
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ESEGUITA DA SOGGETTI DIVERSI DAL COMUNE	
- Urbanizzazione primaria e secondaria eseguita da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale	Concessione Edilizia

CRITERI PER LA MISURAZIONE DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI:



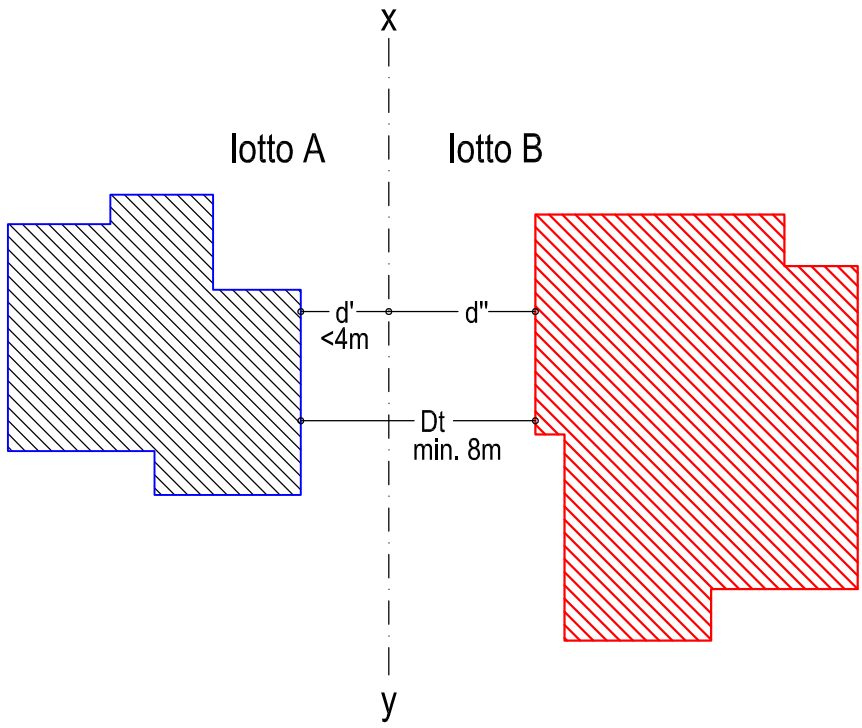
IL DISTACCO DAL CONFINE (d) SI MISURA TRACCIANDO LA PERPENDICOLARE DAL PUNTO PIU' VICINO VERSO LA LINEA DI CONFINE x-y. IN PRESENZA DI SPORTI DI PROFONDITA' SUPERIORE A 1metro LA DISTANZA VIENE PRESA DALLO SPORTO (d'), NEL CASO IN CUI L'AGGETTO SIA INFERIORE AD UN METRO, ESSO NON VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE NELLA MISURAZIONE DEI DISTACCHI

CASO - 1 -



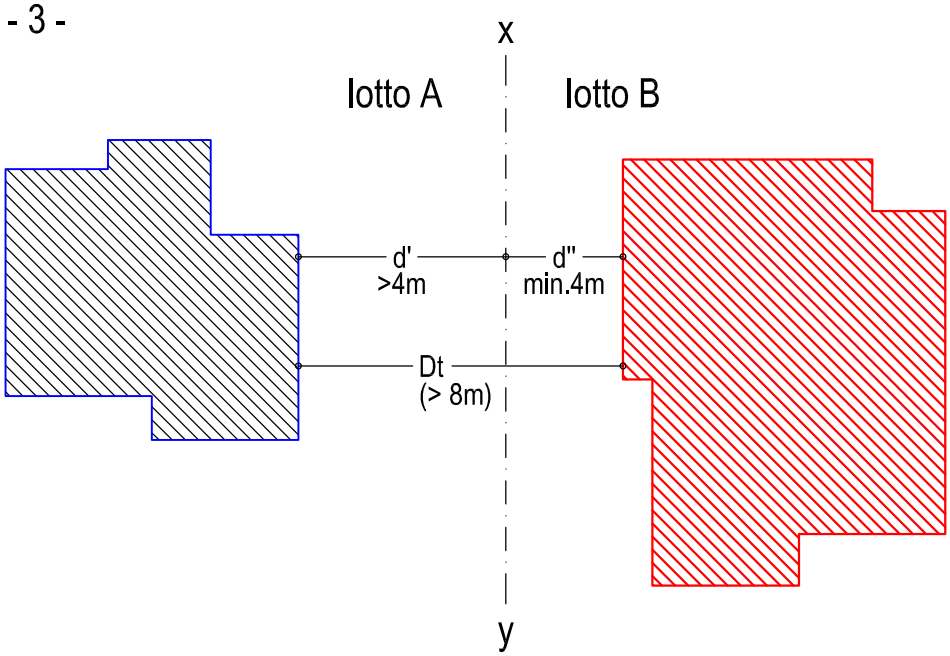
NEL LOTTO "A" ESISTE UNA COSTRUZIONE EDIFICATA SUL CONFINE. L'EDIFICIO DEL LOTTO "B" POTRA' ESSERE COSTRUITO, A SUA VOLTA, IN ADERENZA SUL CONFINE OPPURE CON UN DISTACCO MINIMO (d) PARI A 8 METRI

CASO - 2 -



SUL LOTTO "A" PREESISTE UN FABBRICATO A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A 4 METRI
IL FABBRICATO DEL LOTTO "B" POTRA' ESSERE COSTRUITO IN MODO DA LASCIARE UN DISTACCO
TOTALE (dt) ALMENO PARI A 8 METRI DAL FABBRICATO PROSPICIENTE

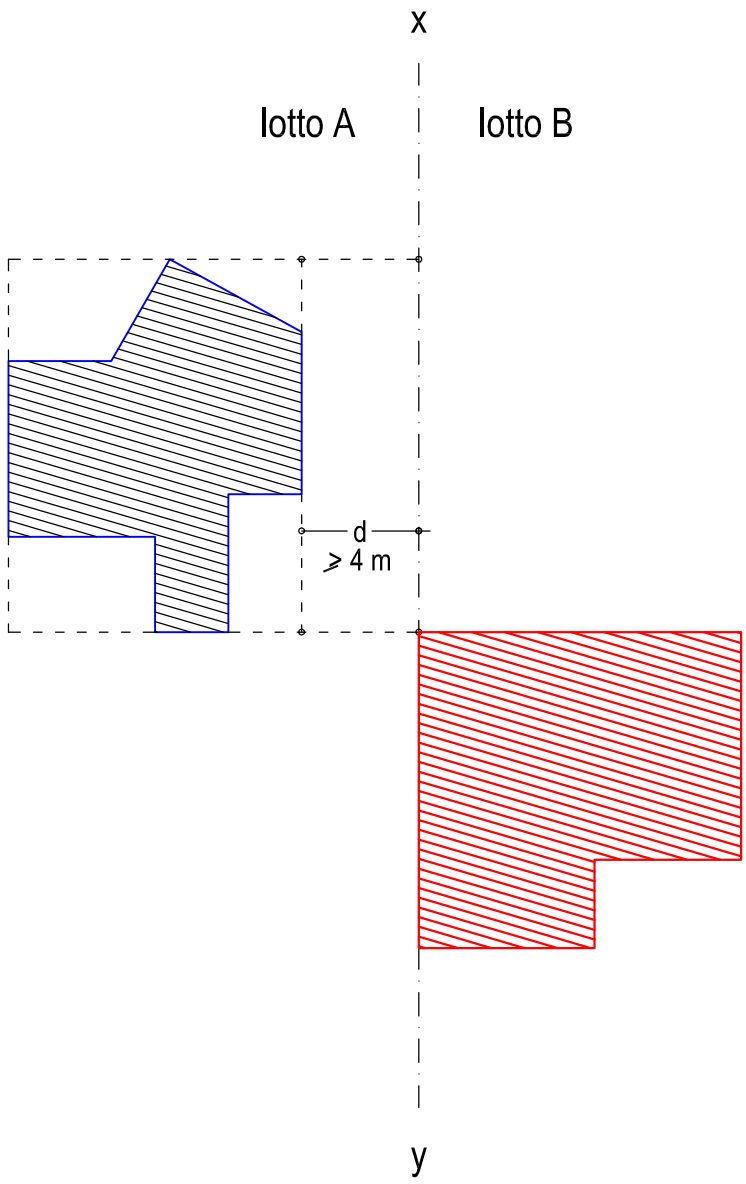
CASO - 3 -



SUL LOTTO "A" PREESISTE UN FABBRICATO A DISTANZA DAL CONFINE SUPERIORE A 4 METRI
IL FABBRICATO DEL LOTTO "B" POTRA' ESSERE COSTRUITO CON DISTACCO MINIMO DAL CONFINE DI METRI 4
PER UN DISTACCO TOTALE (dt) SUPERIORE A 8 METRI DALL'ALTRO FABBRICATO

CASO - 4 -

- AMMISSIBILITA' DI COSTRUZIONI SUL CONFINE IN CASO DI EDIFICI NON PROSPICIENTI -

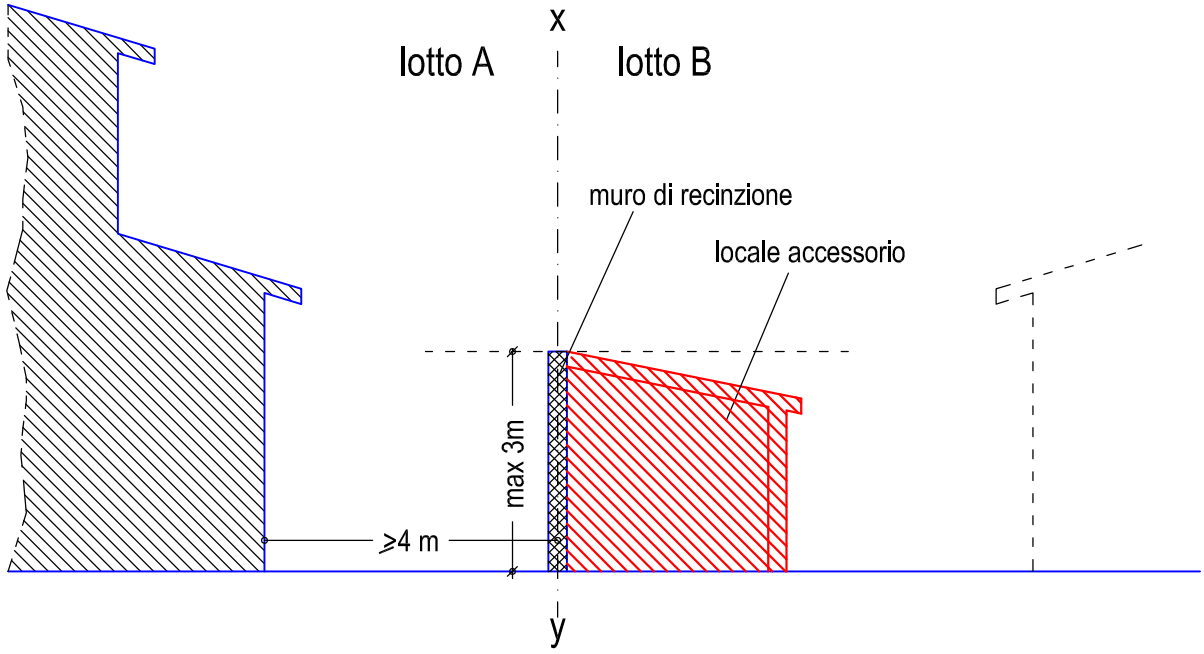


IN PRESENZA DI UNA COSTRUZIONE SUL LOTTO "A" AD UNA DISTANZA MAGGIORE O UGUALE A m 4
DAL CONFINE, IL PROPRIETARIO DEL LOTTO "B" PUO' COSTRUIRE SUL CONFINE, LIMITATAMENTE ALLA
PARTE NON INTERESSATA DALLA PROIEZIONE DELL'EDIFICIO "A" SUL CONFINE STESSO

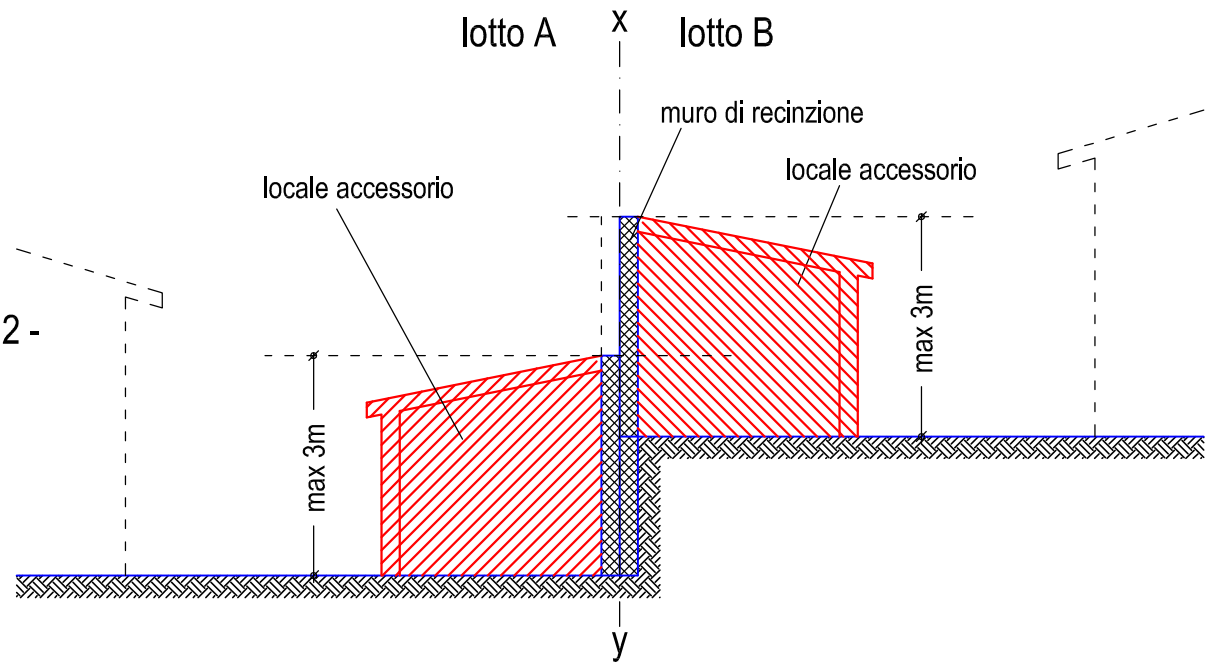
IN NESSUN CASO L'EDIFICIO "B" PUO' ESSERE UBICATO NELLA PROIEZIONE DELL'EDIFICIO "A".
SE I DUE EDIFICI SI FRONTEGGIASSERO ANCHE IN MINIMA PARTE, NON
SARA' AMMESSA LA COSTRUZIONE IN ADERENZA IN NESSUN PUNTO DEL CONFINE
MA DOVRA' RISPETTARSI IL MINIMO DISTACCO DI m4 DALL'INTERO CONFINE

COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI SUL CONFINE

CASO - 1 -



CASO - 2 -



NEL CASO DI FABBRICATI COSTRUITI CON REGOLARE DISTACCO DAI CONFINI, E' AMMESSA LA COSTRUZIONE (OVE TECNICAMENTE REALIZZABILE) DI FABBRICATI ACCESSORI O RECINZIONI, LUNGO IL CONFINE, AVENTI ALTEZZA MASSIMA DI 3 METRI, MISURATA IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE STESSO (CASO 1) E PER CIASCUN FABBRICATO (COME NEL CASO 2 CON FONDI A DISLIVELLO) NEI RISPETTIVI LOTTI NON E' PREVISTA ALCUNA DISTANZA TRA IL FABBRICATO PRINCIPALE ED IL LOCALE ACCESSORIO