



COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

Approvato con delibera c.c. N°56 del 22/11/2000

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Campo d'applicazione
- Art. 2-Efficacia
- Art. 3 - Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia
- Art. 4 - Opere ed attività soggette ad Autorizzazione
- Art. 5 - Opere ed attività soggette a denuncia di inizio Attività (D.I. A.)
- Art. 6 - Opere ed attività non soggette a Concessione o Autorizzazione
- Art. 7 - Procedure per il rilascio della Concessione Edilizia

CAPITOLO II

COMMISSIONI URBANISTICO-EDILIZIE

- Art. 8 - Compiti della Commissione Edilizia
- Art. 9 - Formazione e nomina della Commissione Edilizia
- Art. 10 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 11 - Funzionamento
- Art. 12 - Commissione per progetti speciali

TITOLO SECONDO

CONCESSIONE EDILIZIA

CAPITOLO I - PROCEDURE FORMATIVE DELLE CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E

VARIANTI

- Art. 13 - Carattere della Concessione Edilizia
- Art. 14 - Domanda di Concessione

- Art. 15 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Concessione
- Art. 16 - Richiesta di documentazione integrativa
- Art. 17 – Prescrizioni particolari
- Art. 18 – Oneri concessori
- Art. 19 - Rilascio della Concessione
- Art. 20 - Ritiro della Concessione
- Art. 21 - Pubblicità della Concessione
- Art. 22 - Certificato d'uso Urbanistico per i Comuni superiori a 30.000 abitanti
- Art. 23 - Comunicazione di inizio lavori
- Art. 24 - Diritto di terzi
- Art. 25 - Concessioni edilizie in deroga
- Art. 26 - Autorizzazioni
- Art. 27 - Denuncia di Inizio Attività (D.I. A.)
- Art. 28 - Varianti al progetto Autorizzato e/o sottoposto a Concessione
- Art. 29 - Formazione delle Concessioni e Autorizzazioni per silenzio-assenso
- Art. 30 - Intervento sostitutivo per il rilascio della Concessione
- Art. 31 - Oneri concessori - Spese di urbanizzazione
- Art. 32 - Inizio e ultimazione dei lavori

CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 33 - Validità della Concessione
- Art. 34 - Inizio dei lavori
- Art. 35 - Direttore dei lavori
- Art. 36 - Ordine e sicurezza di cantiere
- Art. 37 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 38 - Visite di collaudo, termini e modalità
- Art. 39 - Norme particolari per i cantieri edilizi

TITOLO TERZO

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

CAPITOLO I PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE

- Art. 40 - Definizioni urbanistico edilizio
- Art. 41 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione
- Art. 42 - Volumi in aggetto
- Art. 43 - Parametri e standard
- Art. 44 - Piani interrati
- Art. 45 - Piani seminterrati
- Art. 46 - Illuminazione e ventilazione.
- Art. 47 - Classificazione dei locali
- Art. 48 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali
- Art. 49 - Impegnativa di osservanza della destinazione d'uso
- Art. 50 - Costruzioni rurali
- Art. 51 - Indice di piantumazione

CAPITOLO II

SISTEMAZIONE, USO E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI

- Art. 52 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 53 - Barriere architettoniche
- Art. 54 - Decoro e arredo urbano
- Art. 55 - Mostre, vetrine e insegne in genere
- Art. 56 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 57 - Tabelle e numeri civici
- Art. 58 - Corti e/o cortili e pozzi e/o chiostrine
- Art. 59 - Zone verdi e parchi
- Art. 60 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
- Art. 61 - Recinzioni e cancelli
- Art. 62 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse
- Art. 63 -Parcheggi

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI DEI COMPARTI E DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Art. 64 - Piano di lottizzazione
- Art. 65 - Elaborati a base del Piano di lottizzazione
- Art. 66 - Schema di convenzione - Contenuti - art 23 L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni
- Art. 67 - Procedura di formazione della lottizzazione
- Art. 68 - Termini di validità della lottizzazione
- Art. 69 - Concessioni edilizie nella lottizzazione
- Art. 70 - Penalità per inadempienze da parte del lottizzante
- Art. 71 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 72 - Vigilanza e controllo delle lottizzazioni - art. 18 L. n. 47/1985

CAPITOLO II DISCIPLINA DEI COMPARTI

- Art. 73 - Formazione dei comparti
- Art. 74 - Formazione dei Consorzi di Comparto e gestione

CAPITOLO III INTERVENTI SULL' EDILIZIA ESISTENTE

- Art. 75 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
- Art. 76 - Opere interne
- Art. 77 - Mutamento delle destinazioni d'uso senza opere

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

NORME PARTICOLARI D'IGIENE EDILIZIA

- Art. 78 - Isolamento termico
- Art. 79 - Isolamento acustico
- Art. 80 - Isolamento dall'umidità
- Art. 81 - Prescrizioni antincendio
- Art. 82 - Impianti elettrici ed elettronici

CAPITOLO II

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

- Art. 83 - Abitabilità e agibilità Art.
- 84 - Inabitabilità e inagibilità

TITOLO SESTO

PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO I - IGIENE E TUTELA DELL' AMBIENTE

- Art. 85 - Salubrità del suolo
- Art. 86 - Scarichi e chiarificazione delle acque
- Art. 87 - Autorizzazione dell'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere
- Art. 88 - Manutenzione delle aree
- Art. 89 - Depositi su aree scoperte
- Art. 90 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
- Art. 91 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 92 - Rinvenimenti e scoperte

TITOLO SETTIMO
DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO I
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- Art. 93 - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 94 - Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 95 - Annullamento d'autorizzazioni comunali. Revoca

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Campo di applicazione

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa.

La disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- all'esecuzione delle opere d'urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre apposita concessione o autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 e della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la L. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- **la L. 5.8.1978, a 457;**
- la L. 23.5.1982, n. 94;
- la L. 28.2.1985, n. 47;
- la L.R. 12.4.1983, n. 18 integrata con la L.R. n. 70/95 e L.R. n. 90/97;
- la L. 23.12.1996. n. 662;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambiente;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

CAPITOLO I -NORME PRELIMINARI

Art. 2 - Efficacia

La disciplina edilizia è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale come atto autonomo ed è soggetta alle procedure formative di cui agli art. n° 16 e 57 della L.R. 12.4.1983, n. 18 integrata con la L. R. n. 70/95.

Dalla data di adozione del Piano Regolatore e fino all' approvazione, il Sindaco deve sospendere, su parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica ogni determinazione delle istanze di concessione o di autorizzazione in contrasto con le disposizioni approvate.

Art. 3 - Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell' ambito del territorio comunale: - nuove costruzioni;

- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzione stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionarie;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte degli Enti o Organismi Istituzionalmente competenti;
- coltivazioni di cavi e torbiere;
- cappelle, edicole e monumenti funerali all'interno dei cimiteri;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti in genere.

Art. 4 - Opere ed attività soggette ad Autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per la loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da comprendere nelle autorizzazioni: -a) a titolo gratuito

gli interventi di cui all'art. 30 lettera b), e); d), della L.R. n. 18/83 e 70/95;

abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inserito o meno in parchi e giardini privati.

E' altresì consentita l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 7 della Legge 23.5.1982, n. 94,

per:

- opere costituenti pertinenze o impianti, tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- opere di demolizione, reintegro, scavi, ad esclusione della coltivazione di cave e torbiere, soggette a specifica disciplina regionale.

Per tali interventi la domanda di autorizzazione al Sindaco per effetto dell'istituto silenzio

- assenso, è accolta tacitamente decorsi 60 giorni dalla presentazione al Comune.

In questo caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione con lettera raccomandata al Sindaco del loro inizio.

- b) a titolo oneroso

l'apertura e la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche; (**vedi Regolamento D.C.C., n. 53 del 22.11.00**);

gli allacci alle rete e agli impianti di urbanizzazione primaria;

l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;

la dislocazione, all' esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico, pensilini, verande, tende;

Per gli interventi che comportino il rilascio dell' immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici, aree ed immobili, vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 e della Legge 29.6.1939 n. 1497, occorre l'autorizzazione espressa poiché non opera l'istituto del silenzio- assenso.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica di lavori da eseguire, sia di provvedimenti previsti dalle norme statali, regionali o comunali, anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 94/1982.

Art. 5 - Opere ed attività soggette a Denuncia di Inizio Attività {D.IA.}

Sono soggetti alla denuncia di inizio attività, tutti gli interventi previsti dalla lettera a) fino alla lettera h) della Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2 comma 60 punto 7 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell' edificio;
- e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza del sotto suolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Tale facoltà è data ove sussistano tutte le condizioni previste dall' art. 2 comma 60 punto 8 della suindicata Legge 662/96 con le modifiche introdotte dall'art. 11 del decreto legislativo del 25.03.1997 n. 467 convertito in Legge del 23.05.1997 n. 135.

Art. 6 - Opere ed attività non soggette a Concessione o Autorizzazione

Non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale ed idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e successive modifiche e: integrazioni) gli interventi inerenti a:

- manutenzione ordinaria di cui all' art. 30 -I comma - lettera a) della L.R. 18/1983, **testo in vigore;**
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;- opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Sindaco.
- Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della L n. 1089 del 1.6.1939 e L. 1497 del 29.6.1939.

Art. 7 - Procedure per il Rilascio della Concessione Edilizia

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l' ufficio abilitato a riceverla comunica all' interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241 L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l' istruttoria, eventualmente convocando la conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell' intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all' autorità competente all' emanazione del provvedimento conclusivo.

CAPITOLO H - COMMISSIONI URBANISTICO EDILIZIE Art 8

- Compiti della Commissione Edilizia Comunale

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell' AC per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio, urbanistico, igienico-sanitario, decoro ed ornato.

La C.E.C. valuta la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (PIANO generale e PA), alla presente disciplina edilizia, alle disposizioni di legge e da altri regolamenti vigenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'UTC e dell'Ufficio Sanitario, la C.E.C. esprime pareri: -sui progetti di massima di nuove opere;

-sulle opere interne alle costruzioni, (quando sorgono dubbi circa la loro ammissibilità);

-sulle richieste per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ove necessario e su richiesta istruttoria dell'U. T.C;

-sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione urbanistica);

-sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);

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

-sulle proposte di demolizione;

-sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;

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

-ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico-artistico oppure incidere sugli standard urbanistici.

La C.E.C. esprime inoltre pareri:

-sul progetto di PIANO urbanistico generale;

-sul PA e sulle varianti al PIANO urbanistico generale vigente; -sul progetto di PP A, quando il Comune abbia l'obbligo;

-sull' interpretazione, sull'esecuzione e sull' eventuale modifica della presente disciplina edilizia;

-sull' interpretazione delle norme di attuazione (NTA o NU) dei piani urbanistici e delle altre riguardanti l'edilizia;

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

La Commissione Edilizia Comunale esprime inoltre pareri sulle questioni di interesse architettonico, edilizio, urbanistico, igienico-sanitario, decoro ed ornato non espressamente previsti nella suddetta elencazione.

Quanto la C.E.C. ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale proponendone il rinvio o prescrivendovene la modifica.

Quanto la C.E.C. esprime parere favorevole, sul progetto dovranno essere apposti, a cura dell'UTC -gli estremi del provvedimento della C.E.C. e del verbale relativo.

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

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al Comma 2 **dell'alt. 2**, punto 60, della Legge 662/96, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all' autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell' esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi alle attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Art. 9 - Formazione e nomina della Commissione edilizia comunale

La C.E.C. si compone di membri di diritto e di membri elettivi.

I membri elettivi debbono essere scelti tra i cittadini che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e/od urbanistica.

Il dirigente dell'UTC svolge la funzione di 'segretario' della C.E.C. o può delegare ad altri tale funzione, egli riferisce sui progetti da esaminare estende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente e approvati per iscritto dalla C.E. nella seduta successiva, prima di passare all' ordine del giorno.

L'elezione dei Membri è regolata dal R.D. n. 383/1934; valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori {L. n. 148/1915- art. 136); inoltre, i Membri non possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL.PP. n. 3968/1966).

I Membri di nomina consiliare durano in carica quanto il c.c. che li ha designati e sono rieleggibili non più di due volte consecutive. Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo. I membri eletti dalla Giunta Comunale restano incaricati anni tre (3).

Art. 10 - Composizione della Commissione Edilizia

Membri di diritto:

- sindaco od un suo delegato;
- Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Ufficiale Sanitario;
- Comandante dei Vigili del Fuoco od un suo delegato;
- Due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal C.C; Membri eletti:

Rappresentanti degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei geologi o periti edili, designati dalla Giunta Comunale:

Cittadini elettori:

- da 2 a 4, esperti in materia edilizia, igienica, artistica o giuridica, nominati dalla G.C.

Art. 11 - Funzionamento

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto o telegramma collazionato, inviato a tutti i membri almeno 3 giorni prima.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei membri.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione sia in ogni modo interessata non possono essere presenti nel momento in cui gli stessi siano esaminati, discussi o votati. I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente i progetti alla cui relazione abbia preso parte o ai quali sia interessato.

Della osservanza della astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute da inserire nella raccolta ufficiale delle delibere della Commissione

Edilizia da tenere a libera visione del pubblico.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i membri presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far essere agli atti, il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente o dal Segretario e dai membri della Commissione. Il dispositivo del parere della Commissione è riportato su una copia del progetto e

l'annotazione, regolarmente datata, e sottoscritta dal Presidente o dal Tecnico Comunale.

Art. 12 - Commissione per progetti speciali

La stessa C.E.C. qualora sia convocata per esaminare ed esprimere pareri su progetti speciali, quali: impianti sovracomunali, progetti di recupero ambientale e sociale e di pregevole fattura architettonica, sarà integrata da esperti del settore.

TITOLO SECONDO CONCESSIONE-EDILIZIA

CAPITOLO I -PROCEDURE FORMATIVE DELLE CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E

VARIANTI

Art 13 - Carattere della Concessione edilizia

La concessione edilizia è irrevocabile, non è negoziabile in sè e per sè e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi.

In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Art.14 - Domanda di Concessione

La domanda di concessione edilizia, in bollo, va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità della area o della immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dei condomini a norma di Codice Civile;

L'esecutore dei lavori deve essere indicato o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio dei lavori. E' tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L' esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione della opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

Art. 15 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di Concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia sono costituiti da: N. 1 marca da bollo da L. 20.000;

- 1) Codice fiscale concessionario;
- 2) Stralcio del Piano di Fabbricazione con evidenziazione dell'area oggetto d'intervento e l'ubicazione planimetrica della costruente opere;
- 3) Documentazione specifica dalla quale evincere chiaramente la proprietà e disponibilità della area o dell'immobile;
- 4) Attestato di "Imprenditore Agricolo a Titolo Principale";
- 5) Elaborato grafico di progetto in unica tavola di altezza non superiore a 93 cm e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in duplice copia, piegata secondo il formato UNI A4 e costituita dai seguenti punti 6-7-8-9-10;
- 6) Planimetria catastale aggiornata in scala non superiore a 1: 2000 dalla quale evincere

chiaramente il lotto di proprietà debitamente evidenziato con colore ad inchiostro indelebile, estesa per un raggio di almeno 50 metri dai confini con l'esatta ubicazione dell'intervento in relazione agli edifici vicini, ai distacchi dai confini di proprietà, alla larghezza e denominazione delle strade pubbliche e private interessanti l'area d'insediamento, alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto), alle caratteristiche delle opere d'urbanizzazione principali a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;

7) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1: 500 con relativi riferimenti catastali e lotto di proprietà debitamente evidenziato, con l'esatta ubicazione degli edifici esistenti e costruenti sia di proprietà che limitrofi o contigui, l'indicazione delle sistemazioni delle aree circostanti, delle distanze dai confini, strade e edifici limitrofi;

8) Piante quotate (vano per vano) *dei* singoli piani (compresi quelli interrati e quelli sottotetto) e delle coperture in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, relativamente allo stato di progetto;

9) Prospetti esterni di tutti i fronti completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, relativamente allo stato di progetto;

10) Sezioni quotate indicative di cui almeno una lungo il vano scala, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;

11) Dimostrazione rapporto superficie pavimento / superficie finestrata;

12) Scheda sinottica illustrativa del computo dei volumi e delle superfici previste dal progetto relativamente agli edifici di zona, con dimostrazione analitica del calcolo;

13) Relazione dettagliata descrittiva dei criteri di progettazione per l'accessibilità dell'edificio contemplati dall'art. 4 del D.M. del 14.06.1989, n. 236;

14) Dichiarazione di conformità resa ai sensi dell'art. 1, comma 4, della Legge del 9.01.1989, n. 13; 15) Nulla osta dell'Ente proprietario della strada;

16) Dimostrazione grafica e computo delle aree da adibire a parcheggio privato ai sensi della Legge 122/89;

17) Elaborato grafico su foglio lucido da cui evincere le aree libere di pertinenza da asservire all'edificio, previsto dall'art. 61 della L. R. 12.04.1983, n. 18 nel testo in vigore;

18) Progetto di cui all'art. 4 della Legge del 05.03.1990, n. 46, ovvero dichiarazione sostitutiva; 19) Documentazione fotografica

Art. 16- Richiesta di documentazione integrativa

Qualora il responsabile del procedimento, di cui agli art. 4 e 5 della Legge 7.8.90 n. 241, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e documenti di progetto la data della richiesta decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti. Il termine per l'istruttoria può essere interrotto una sola volta.

Art. 17- Prescrizioni particolari

La concessione, a firma del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva, così come previsto dall'art. 6 comma 2 della Legge 15.05.1997 n.° 127, siglata dal tecnico comunale e vistata dal Medico dell'U.L.S. deve riportare gli estremi e le condizioni d'approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale d'osservanza di particolari prescrizioni o modi esecutivi anche a parziale modifica del progetto originale, per piccole modifiche che comunque dovranno essere riportati in un successivo progetto di variante; Copia della Concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibite all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Art. 18 - Oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati ai sensi degli articoli 5,6 e 9 della Legge n. 10 del 28.01.1977 (norme per l'edificabilità del suolo) nonché dalle disposizioni Regionali in materia che fissa i parametri del calcolo degli oneri di urbanizzazione e della percentuale da applicare al costo di costruzione, sono calcolati dai competenti uffici comunali.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art. II della L. 10/77 sono così determinate:

- la quota di contributo dell'incidenza degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della Concessione. A computo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

- la quota di contributo del costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune (stipula atto di impegno), dove vengono fissate le quote e le scadenze degli importi che devono essere versati non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

Il versamento degli oneri avviene tramite C.C.P. da versare al Tesoreria Comunale.

La ricevuta del versamento di cui al primo capoverso (oneri di urbanizzazione) deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le sanzioni pecuniarie per il ritardato o mancato versamento degli oneri concessori saranno applicate nelle misure indicate nell'art 3 della L. n. 47/1985.

Art.19 - Rilascio della concessione

Per il rilascio della concessione occorre presentare agli Uffici Comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;

- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune, ove dovuta:

a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione, **(come riportato nella delibera di C.C. n. 19 del 14.04.99).**

Al rilascio della Concessione Edilizia ottempera il Responsabile della area tecnica e manutentiva con provvedimento scritto entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 2 comma 60 punto 4 della Legge 23.12.1996 n. 662, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia, dopo l'acquisizione del parere del responsabile del procedimento, secondo la procedura di cui al comma 60 punti 2-3 della suindicata Legge 662/96, dal Medico della U.L.SS e della Commissione Edilizia e Urbanistica.

Il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva comunica al richiedente ed al progettista, con apposita lettera, il parere sul progetto espresso della Commissione Edilizia ed Urbanistica.

La comunicazione del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

Nell'atto di concessione vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Entro 85 giorni il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva è tenuto a comunicare

Decorso inutilmente il termine di emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato ~ della L. 662/96 art. 2 comma 60 punti 5 e 6.

Art. 20 - Ritiro della Concessione

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa per iscritto, entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro della atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia , archiviazioni della domanda.

Art. 21 - Pubblicità della Concessione

L'avvenuto rilascio della concessione viene reso pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della CONVENZIONE o dell'Atto d'obbligo UNILATERALE, viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiedere copia nelle forme di Legge.

Il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Concessione Edilizia e Urbanistica, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

Art 22 - Certificato d'uso urbanistico

Il Comune è tenuto a rilasciare, a richiesta documentata dagli interessati, ai fini di, certificato d'uso urbanistico di un'area o immobile, inclusi nel P.P.A. ed esattamente identificati con gli estremi catastali, indicando destinazioni d'uso, volume e superficie edificabile massima, altezze, distacchi dagli edifici, dai confini, da spazi pubblici o di uso pubblico, prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici. Il certificato ha validità di un anno dal rilascio se non viene modificata la disciplina urbanistica inerente all'area o all'immobile.

Art. 23- Comunicazione d'inizio lavori

Con la comunicazione d'inizio lavori, fatta al Sindaco con lettera raccomandata, il Concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico. La comunicazione di inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio della C.E. a condizione che non siano avvenuti cambiamenti agli strumenti urbanistici della zona.

Arte 24 - Diritti di terzi

La Concessione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare le leggi e i regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 25 - Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni alle seguenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dal quarto comma dell'articolo 81 del D.P.R. 24.07.1977, n. 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

La Commissione Edilizia Urbanistica deve specificare nel proprio parere, se ritiene opportuno e indispensabile il rilascio della concessione in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 18/1983, la domanda di Concessione Edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Sindaco o Responsabile dell'area Tecnica e manutentiva per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, né ai rapporti d'edificabilità, salvo il caso d'edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti d'altezza, gli indici d'occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra gli edifici.

Art. 26 - Autorizzazioni

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo. La richiesta di autorizzazione, indirizzata al sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, l'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche del progetto da presentarsi in triplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione agli uffici competenti.

Sulle domande di autorizzazione il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva deve acquisire il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto.

Copia degli elaborati con il visto del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva viene restituita al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere. Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio tecnico Comunale;

- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati progettuali.

Nel documento di autorizzazioni vanno indicati gli obblighi in ordine: - all'occupazione eventuale del sottosuolo pubblico; - alla comunicazione di inizio dei lavori.

Art. 27- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.)

La denuncia di inizio attività può essere redatta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, al Sindaco in carta semplice, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché

degli opportuni elaborati progettuali, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed adottati dai regolamenti edilizi vigenti, nonché rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitario.

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

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

All'atto della presentazione della D.I.A all'interessato sarà rilasciata copia della denuncia stessa con gli estremi della data di ricevimento che costituisce titolo abilitante all'effettuazione delle opere.

Possono essere allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Art. 28 - Varianti al progetto Autorizzato e/o sottoposto a Concessione

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'Autorizzazione o D.I.A. e seguono le analoghe procedure formative:

- titolo in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;
- domanda al Sindaco, in bollo su modello del Comune, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori;
- corredo della documentazione tecnico progettuale;
- gli atti tecnici non modificati dalla variante non devono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente considerata valida, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale deve verificare che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nullaosta da parte di autorità competenti ai sensi di legge;
- rilascio da parte del comune di ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda;
- decisioni sulla domanda di Concessioni o Autorizzazione;
- pubblicità degli atti relativi con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto delle leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche modifichino anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportino necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino l'ambiente e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazione e/o rotazione del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modifichi altezze e numero di piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità del volume e della superficie edificabile, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L. R. 18/1983 modificata ed integrata dalla L.R. n. 70/95. Per quanto riguarda gli oneri di concessione :

- nel caso di cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso , il concessionario dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo iniziale stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile diminuita.

L'approvazione della variante deve in ogni modo essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancanza di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della Legge del 18.1.1977 n. 10, come modificata dall'art. 20 della Legge del 28.2.1985 n. 47.

Art. 29 - Formazione delle Autorizzazioni per silenzio-assenso

Ai sensi dell'art. 7 della L. 25.3.1982 n. 94 e dell'art 48 della L. 5.8.1978 n. 457, le autorizzazioni gratuite, ai fini della concessione ad edificare si intendono assentiti qualora non vengano rilasciati entro sessanta o novanta giorni, a seconda del tipo di intervento richiesto, dalla presentazione, alla Autorità Comunale della domanda, fatto salvo i nulla osta, i visti ed ogni altro atto, previsti da disposizioni legislative o regolamenti, che in tal caso, va esibita al Comune a corredo dell'istanza di autorizzazione.

Art. 30 - Intervento sostitutivo per il rilascio della Concessione

Art. 63 della L.R. n. 18/83 del testo in Vigore.

Art. 31 - Oneri concessori -Spese di urbanizzazione

Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la concessione è all' esistenza o alla realizzazione contestuale al fabbricato delle opere di urbanizzazione primaria.

Lo strumento urbanistico nel definire l' idoneità della urbanizzazione esistente e nel configurare, mediante schemi integrativi di progetto, le opere e gli impianti a rete necessari all' agibilità e abitabilità delle costruzioni, indica tipo, entità e modalità di esecuzione delle opere da realizzare a carico del Comune e dei privati mediante le adeguate garanzie finanziarie, atti d' obbligo, convenzioni o comparti edificatori. Fermo restando l' obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui 5 della Legge 28.1.1977 n. 10 qualora il richiedente intenda realizzare direttamente le opere di urbanizzazione così come previsto dall' art. 7 della L. n. 10/1977 dovrà presentare il progetto esecutivo, il computo metrico estimativo e le garanzie da sottoporre ad approvazione dell' Amministrazione Comunale che valutata la convenienza, acconsentirà l' esecuzione dietro impegno a cedere gratuitamente al Comune le opere realizzate.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall' Ufficio Tecnico Comunale all' atto del rilascio della Concessione Edilizia.

L' Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

Art. 32- Inizio e ultimazione dei Lavori

L' opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell' atto di concessione o di validità e/ o proroga della Concessione stessa secondo quanto disposto dall' art. 60 della L.R. n. 18/1983 e 70/95.

Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova Concessione Edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell' art. 4 della Legge n. 10/1977.

CAPITOLO II- ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI Art.

33 - Validità della Concessione

Decorso un anno dal rilascio della Concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della

domanda di rinnovo. Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre (3) anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Commissione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Art. 34 - Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. Tale verbale costituisce inizio dei lavori.

Art. 35 - Direttore dei lavori

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal Costruttore per accettazione.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Le responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, sulla conformità, delle opere nel rispetto della concessione e della normativa urbanistica, sono disciplinate dall'art. 6 della L. n. 47 del 28.2.1985.

Art. 36 - Ordine e sicurezza di cantiere

L'organizzazione di cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 14.04.1927, n. 547; D.P. 7.1.1956, n. 164; nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori). In particolare, per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri

temporanei o mobili, occorre obbligatoriamente adempiere a quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 494/96 e **successive modifiche ed integrazioni**. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dei ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitore o incassonati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Sindaco o del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Art. 37- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Richiedendo il periodo di durata dell'occupazione stessa e con riferimento a quanto prescritto dal regolamento per l'applicazione TOSAP.

L'autorizzazione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 38- Visite di collaudo, termini e modalità

L'autorizzazione e i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati alla vigilanza.

Il Comune esercita il controllo sull' esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art. 39 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell' energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
 - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
 - l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa, ecc,);
 - la responsabilità relativa a danni e molestia a persona o case pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
- I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in casi di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

TITOLO TERZO PARAMETRI URBANISTICO EDILIZIO

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE

Art. 40 - Definizioni urbanistico edilizio - indici e casi d'applicazione

Indici urbanistici

Sm- Superficie minima di intervento (Ha) - Per "superficie minima di intervento" s'intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre un intervento urbanistico esecutivo.

Lm -Superficie minima del lotto (mq) -Per " superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Dt -Densità territoriale (Ab/Ha) -Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o insediabili) e la superficie territoriale interessata all'insediamento.

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti come in appresso.

Applicazione degli indici urbanistici.

- 1) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (It e Ut) ed eventualmente la densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, in occasione d'intervento edilizio diretto. In sede di strumenti attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria dovranno essere tali che la cubatura risultante non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale It, alla superficie totale St interessate. Qualora fra i vari indici vi fossero difformità, si applica il valore minore.
- 2) La corrispondenza tra la densità territoriale EH e gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante insediato o insediabile un valore medio di 100 mc. di costruzione.

Indici e norme edilizie

Rc- Rapporto di copertura (mq/mq) - Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie coperta quella di seguito definita.

Sc - Superficie coperta di un edificio - Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, o parti di grondaie e simili.

Ai - Area insediabile (MQ) - Superficie data dall'area inviluppo, ampliata nel suo perimetro per una larghezza pari a ml. 1. La superficie insediabile serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Se - Superficie edificabile (mq)

Negli edifici adibiti nelle attività produttive, alberghiere, al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie edificabile è data dalla somma delle superfici lorde (cioè complessive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entratemi. Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sono però escluse le superfici di gallerie a servizio di centri commerciali integrati e ricreativi destinati all'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi.

Su - Superficie utile abitabile (mq) - E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, delle superfici degli ambienti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali, al netto delle murature ed esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Snr - Superficie non residenziale (mq) - Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani e finestre. Sono servizi e accessori:

- a- cantine, soffitti, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b- autorimesse singole o collettive;
- c- androni d'ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d- logge e balconi;

Sc - Superficie complessiva (mq) - La superficie complessiva è data dalla somma della superficie utile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinati a servizi ed accessori. La formula da utilizzare è la seguente: $Sc = Su + 0.60 Snr$.

La superficie così definita serve per determinare gli oneri concessori relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parte scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2ml, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico della zona. Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna, superare in sbancamento i ml. 3 e in riporto i ml. 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

H -Altezza della costruzione (m) - Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

N - Numero dei piani (n) - Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo art. 43 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo art. 44.

Art. 41 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico è tenuto a verificare, ove espressamente richiesto, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

È consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Art. 42 - Volumi in aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-window e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

Art. 43 - Parametri e standard

L' altezza minima (misurata da pavimenti a soffitti) dei vani, dei locali ad uso abitativo, degli studi professionali, degli uffici, dei soffitti inclinati, dei locali accessori, dei locali destinati a garage singoli, delle autorimesse private, delle cantine, dei negozi, dei laboratori, delle officine, ecc. deve essere quella indicata dalle vigenti disposizioni di leggi o norme in materia.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano urbanistico commerciale di cui alla legge n. 426/1971.

Per edifici speciali quali alberghi, complessi turistici, edifici ed impianti pubblici, edilizia ospedaliera, edilizia scolastica, ecc. si applicano le norme contenute nelle vigenti leggi che regolano l'aspetto formativo e tecnico.

Art. 44 - Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

Per i locali dei piani interrati dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

Art. 45 - Piani seminterrati

Sono seminterrati quei locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere soddisfatte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni planimetriche e l'isolamento dell'umidità di cui agli art. precedenti.

Art. 46 - Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una Uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestra apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori debbono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0.80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo in caso di una unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotato di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

Art. 47 - Classificazione dei locali

Gli spazi coperti delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambiente di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione sale di riunione palestre bar ristoranti e sale di ritrovo laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi); uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali ed accessori; I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività sono costituiti da:
 - soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
 - sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco laboratori scientifici tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residens case se albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimessa con officina, lavaggio o sale esposizione commerciale, magazzini e deposito e locali a varia destinazione, caratterizzata dalla presenza prolungata delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre e ospedali, cliniche, case di cura, edifici di interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art. 48 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche giustificate D.M. 5/7/1975:

- superficie utile abitabile minima dell'alloggio di mq.45;
- superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca ad bagno o doccia).

Sono consentite le cucine a nicchia, purchè comunicano con il soggiorno e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/1978 n. 457 ed altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare i mq. 45, oltre a mq. 18 per autorimesse o posto macchina.

Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq. 25.

La superficie utile va intesa quale superficie netta interna dell'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio come logge, balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

Art. 49 - Impegnativa di osservanza della destinazione d'uso

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

Tale impegnativa deve essere trascritta sui registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e notificata in copia all' Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di utilizzazione. Il rispetto della destinazione d'uso deve essere imposto contrattualmente ai locatori ed altri eventuali aventi causa. Di norma è consentito con semplice Autorizzazione edilizia il cambio di destinazione d'uso nell' ambito delle utilizzazioni ammesse in ciascuna delle zone territoriali omogenee considerate dall'art. 2 del D.M. 24.1968, n. 1444.

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

Art. 50 - Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dal Piano regolatore e sono soggette, oltre che a prescrizioni particolari, a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza come stabilito nei precedenti articoli.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm. 70.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da questa non meno di mt. 2, onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una congrua distanza dal fabbricato per la realizzazione di uno spazio per opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, munito di canali e di gronde e. ; fluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte. ;

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari disposizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per uso agricolo fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere.

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/ o vicinale da strade, anche non asfaltate percorribili in ogni epoca dell' anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell' ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n° 70 del 27.04.1995 possono essere oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel suddetto articolo al primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai del Titolo VII della LR. n° 70 del 27.04.1995, fintante che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

Art 51 - Indice di piantumazione (n/ha)

Per l'indice di piantumazione si intende il numero di piante di lato fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO II -SISTEMAZIONE. USO E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E
PRIVATI

Art. 52 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all' edificio, e tutte le opere ad esse attinenti, (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Negli edifici nei quali debbono essere installati più apparecchi radio/televisivi necessitanti di antenna è obbligatoria la posa in opera di un' unica antenna. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

Le tubazioni telefoniche, elettriche e del gas devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all' esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell' incasso non è praticabile, come in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi

devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria;

Ogni proprietario ha l' obbligo di eseguire i lavori di riparazione e ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi dodici, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

Art. 53 - Barriere architettoniche

Tutte le opere, gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, nonchè le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti, atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie, prescritti dai seguenti provvedimenti:

1) legge 30.3.71 n. 118 (art. 27 barriere architettoniche e trasporti pubblici)

2) D.P.R. 24.7.1996 n. 503, regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 118

3) legge 28.2.86 n. 41 art. 32 comma 20 che sancisce tra l'altro che:

non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del D.P.R. 24.7.1996 n. 503 e non possono altresì essere erogati dallo stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto:

4) legge 9.1.89 n. 13. Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

5) D.M. LL.PP. 14.6.89 n. 236. Normativa tecnica per garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica;

6) legge 28.2.86 n. 41 art. 32 in particolare per quanto riguarda i progetti privati da realizzare con contributi e agevolazioni da parte dello stato o di altri enti pubblici.

L' adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti. Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici-

Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazioni, cigli; Parcheggi: localizzazione, pendenze, raccordi; Il manufatto edilizio e segnatamente:

-accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi); -piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni); -scale (andamento, pendenze, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, *corrimano*); -rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione); -corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);

- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e colore, variazioni, *di* livello);
- locali igienici (dimensione del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture di fermata ai piani);
- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza del pavimento e visibilità);

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

Art. 54 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la vendita di giornali o di fiori, bar, ecc), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, le antenne radio e per televisioni, ecc, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal responsabile dell'area *tecnica e manutentiva*

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 55 - Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Responsabile dell' area tecnica e manutentiva.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare , con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengano istallate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L' autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architetture o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm. E' consentito di apporre insegne, a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita ai cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un' altezza non inferiore a m.2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'Ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione, straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti

sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne **difficile** la comprensione, nonchè le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentito l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio : pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quando previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli e i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l' autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono aver dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce o pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine , che comunque non può superare i quindici, stabilito nella diffida, dall'ente proprietario della strada, o per le autostrade in concessione, dall'ente concedente nonchè dal sindaco.

Inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione vie effettuata dall'Ente a spese del titolare dell' autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 56- Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Responsabile dell' area tecnica e manutentiva può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza

delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l' apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione

omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell' arredo urbano.

L' autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità Competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 57- Tabelle e numeri civici

Le tabelle e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo spesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art 58 - Corti e/o cortili e pozzi luce e/o chiostrine

La dimensione di corti e/ o cortili interni ad edifici multipiani verrà stabilita in rapporto alla altezza degli edifici. La, distanza minima intercorrente tra le pareti finestrate che si fronteggiano è fissata in m. 10, per edifici di altezza superiore a m. 10 la distanza deve essere almeno pari all' altezza dell' edificio più elevato.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, è consentita la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti.

Le norme indicate nel primo comma si applicano anche nel caso di corti/ cortili aperti.

Sono esonerati dall' applicare le norme di cui al primo comma, cortili e corti da progetto interni a tipologia edilizia unifamiliare, purché vengano osservate le giuste norme igieniche e tecnologiche.

Negli spazi interni definiti come chiostrine o pozzi luce possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. La superficie minima dovrà essere superiore ad 1/8 delle pareti circostanti gli edifici multipiani, con altezza non superiore a m. 20.00 la normale minima davanti ogni finestra dovrà essere non inferiore a m. 3.00.

Art. 59 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati devono essere conservati, curati e mantenuti con l' obbligo alla pulizia del terreno, alla potatura delle piante, alla sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Art. 60 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su zone di terreno ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione. Se il dislivello è inferiore a cm. 30 gli spazi pedonali devono avere cordoli di altezza di almeno 10 cm. dal piano di strada.

Gli strumenti urbanistici dovranno prevedere, dove è possibile, ai lati del piano viabile, marciapiedi di larghezza compresa fra m. 2,00 e m. 2,50.

Art. 61 - Recinzioni e cancelli

L'autorizzazione per recinzioni e cancelli sulle strade comunali sono regolati dall'allegato alla D.C.C. n. 54 del 22.11.2000 (Regolamento per il rilascio, il rinnovo e la revoca di autorizzazione di spazi ed aree ed aperture accessi su strade comunali e spazi pubblici);

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, nelle forme e con materiali tali da non risultare pericolose alla pubblica incolumità, e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Il Sindaci, laddove ne ravvisi la necessità, sentita la C.E., ordina al proprietario la rimozione delle recinzioni

pericolose e/ o indecorose e di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi 12 (dodici), decorsi i quali i lavori sono eseguiti a cura dell'Ufficio e a spese del proprietario.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

Gli strumenti urbanistici generali, esecutivi ed attuativi dettano norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

Art. 62 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

L'autorizzazione per accessi carrabili e pedonali sulle strade comunali sono regolati dall'allegato alla D.C.C. n. 54 del 22.11.2000 (Regolamento per il rilascio, il rinnovo e la revoca di autorizzazione di spazi ed aree ed aperture accessi su strade comunali e spazi pubblici); per gli accessi sulle strade di proprietà di altri enti si rimette ai relativi regolamenti.

Art. 63 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc, legge 122/89, di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 2.4.1968, n.1444 nonché dall'art.10 del D.P.R. n. 503 del 24.7.1996.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all' esterno del fabbricato.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI DEI COMPARTIMENTI E DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

La legge Urbanistica Regionale n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni stabilisce quali piani attuativi di iniziativa privata:

- a) piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 23 L.R. n. 18/83;
- b) piani di recupero, di cui all'art. 30 della L. 457/1978 e art. 27 L.R. n. 18/83;
- c) comparti (strumenti giuridici di contenuto urbanistico), di cui all'art. 26 della L.U.R. 18/83 e all'art. 23 della L. 1150/42 corredati di elaborati tecnici costituenti il progetto planivolumetrico.

CAPITOLO I -DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 64 -Piano di Lottizzazione

Il piano di lottizzazione, individuato graficamente dalle planimetrie di P.R.G., configura l'unità di intervento urbanistico, costituita dalla superficie territoriale, che comprende le superfici fondiarie (lotti) e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel comparto di lottizzazione possono essere incluse le fasce di rispetto della viabilità perimetrale, ed eventuali tronchi di viabilità, di interesse urbano, prevista dal Piano regolatore.

All' interno del comparto di lottizzazione le eventuali indicazioni grafiche delle planimetrie di P .R.G., riguardanti la localizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle entità indicate nella normativa del P.R.G. hanno valore di massima e possono essere modificate in sede di formazione del piano di lottizzazione.

Art. 65 - Elaborati a base del Piano di Lottizzazione

1- Planimetrie dello stato di fatto, di inquadramento urbanistico, dell'area e del progetto, con indicazione delle proprietà confinanti, quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, manufatti, impianti (canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti), altri dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.

2- Estratto autentico di mappa ed eventuali tipi di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 3 mesi, con tutte le proprietà interessate dal P. di L. e con specificazione delle eventuali rettifiche dei confini di proprietà, compensazione tra le stesse, indicazione planimetrica della proprietà da destinare alle opere urbanizzazione primaria e secondaria e delle proprietà da vincolare o da cedere al Comune.

3- Elementi costituenti il progetto urbanistico:

-Delimitazione dell' ambito di intervento, con l'altimetria:

-Rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;

-Zone destinate a parcheggi;

-Precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;

-Delimitazione delle aree destinate ad edifici o impianti pubblici o di interesse collettivo e indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o servitù;

-Delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e, più specificatamente, dei lotti edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai perimetri regolatori, intesi come inviluppo massimo dei volumi; altezze max, profondità

max e lunghezza max, agli allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi; asse stradale del marciapiede, ecc.), alla localizzazione del verde privato e delle alberature; alla individuazione dei comparti di attuazione unitaria (suddivisione eventuale dell'intervento in più comparti da studiare e progettare unitariamente);

-Abaco dei tipi edilizi comprendente l'indicazione grafica delle varie tipologie edilizie le dimensioni di massimo ingombro di ciascuno di esse (lunghezza max, profondità max, altezza max eventuali inclinate, ecc.); schema delle tipologie edilizie, rappresentabili mediante l'individuazione di cellule abitative nell'interno delle dimensioni di massimo ingombro, profili e sezioni;

-Delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione modificata. primaria (strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, reti per la distribuzione di energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondarie, con particolare riferimento a quanto stabilito dai nn. 1 e 2 del V comma, art. 28 L.U. 1150/42, come modificata. 4- Elaborati specifici:

- a) parcellario catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione e nel P .A., con l'elenco dei proprietari interessati, corredato dagli atti comprovanti la proprietà;
- b) rilievo planimetrico ed altimetrico dell' ambito oggetto della lottizzazione e del P.A., in scala adeguata (1:200 -1:500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;
- c) tavola sinottica e normativa di attuazione del Piano;
- d) tavola numerica degli elementi e parametri urbanistici ed edilizi;
- e) tavola di inquadramento del Piano attuativo nello strumento urbanistico generale di riferimento;
- f) relazione illustrativa, anche delle caratteristiche della progettazione, dei criteri seguiti nella composizione urbanistica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione dei servizi, delle attrezzature, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel dimensionamento, nella individuazione delle modalità di raccordo dei servizi dei parametri di utilizzazione di verifica delle conformità allo strumento urbanistico generale di riferimento;
- g) schema di convenzione, in conformità alle disposizioni vigenti ed alle peculiari caratteristiche dell' intervento attuativo.

**Art. 66 -Schema di convenzione -Contenuti -art. 23 L.U.R. 18/83
e successive modifiche ed integrazioni**

Questo indispensabile documento deve, in particolare:

- 1- corrispondere a fare esatto riferimento alle norme di attuazione e alle planimetrie del P. di L., riferite ai terreni interessati, agli allegati e alle norme tecniche di esecuzione del piano attuativo con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle cubature;
- 2- contenere le disposizioni circa gli impegni dei lottizzanti alla cessione delle aree, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero in alternativa al pagamento del loro costo, se eseguite dal Comune, integrativo e aggiuntivo degli oneri, di cui alla legge 10/1977, alla realizzazione o pagamento delle opere di urbanizzazione secondaria alle modalità di cessione e manutenzione ordinaria e straordinaria di opere ed impianti;
- 3- spese per l'espletamento del controllo e collaudo dei lavori da versare al Comune all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- 4- impegni in ordine ai termini di esecuzione e concessione delle opere, costruzioni ed impianti di urbanizzazione secondaria;
- 5- impegno di inserire negli atti di trasferimento dei lotti, a qualsiasi titolo, tutte le clausole della convenzione che devono essere approvate dall'acquirente (art. 134 c.c.);
- 6- garanzie in favore del Comune al rispetto di tutte le clausole della lottizzazione, in caso di inadempienza dei lottizzanti;
- 7- fidejussione corrispondente al costo complessivo delle opere a carico dei lottizzanti, elencate e specificate in convenzione da integrare per adeguamenti all'aumento dei costi e da scomputare gradualmente e progressivamente all'entità delle opere eseguite (lett. d) art. 23 L.R. 18/83);
- 8- disciplina dei rapporti con i proprietari che si convenzionano con il Comune, anche a norma della L. 10/1977 e della deliberazione del C. R. n.130/ 4 del 4.10.1978 e successive modifiche ed integrazioni;
- 9- indicazioni del collegio arbitrale a cui ricorrere per le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla convenzione e del Foro competente per territorio;
- 10- spese per gli oneri tributari, di trascrizione nei registri immobiliari, degli atti di concessione da imputare a carico dei lottizzanti o loro successori o aventi causa;
- 11- nomina di un unico rappresentante dei lottizzanti per i rapporti con il Comune.

Art. 67 -Procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione convenzionato potrà proporsi solo dopo l'approvazione del P. R;G. Ai sensi del comma 3 dell'art. 23 della L.R. n. 18/83 come modificato dalla L.R. n. 70/95, il procedimento di formazione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è quello di cui agli art. 20 e 21 della L.R. 18/83.

Decorso 120 giorni dalla presentazione degli atti, senza che li Comune abbia assunto provvedimenti deliberativi, i richiedenti possono inoltrare al Comune un atto extra giudiziale di diffida, trasmettendone copia alla Provincia, la quale, decorso l'ulteriore periodo di 30 giorni senza che li Consiglio Comunale abbia deliberato, provvede in via sostitutiva nei 60 giorni successivi a mezzo di apposito Commissario ad acta, all'uopo designato dal Presidente.

Il Piano di Lottizzazione esaustivo della documentazione prescritta deve essere preventivamente sottoposto per esame e parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 68- Termini e validità della Lottizzazione

I termini per la cessione delle aree e delle relative opere, non superiori a 10 anni per i Comuni non obbligati alla formazione dei Programmi Pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i Comuni obbligati.

Art. 69 -Concessioni Edilizie nella lottizzazione

Il rilascio delle Concessione edilizie nell' ambito dei singoli lotti è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La domanda di Concessione e le modalità del rilascio seguiranno le procedure già contenute nel presente regolamento.

Art. 70 -Penalità per inadempienze da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell' autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 71- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà d'invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l' accettano e se intendono attuarlo, ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nel presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P .R.G.

Art. 72- Vigilanza e controllo delle lottizzazioni - art. 18 L. n. 47 del 28.2.1985

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o 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; nonchè 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, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimenti o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata: Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze in edifici cerniti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell' area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000mq. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato **dall'Ufficio Tecnico** entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell' alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell' alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero

inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall' ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamento di terreno di superficie inferiore a 10.000 mq. devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell' atto da loro ricevuto o autenticato al Sindaco del Comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** accerti l' effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell' art. 6, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre *dei* suoli e delle opere stesse con atti *tra vivi*, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune il cui Sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del Sindaco si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all' art. 7 della L. n. 47 del 28.2.1985. .

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, ne in forma pubblica ne in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficienza dal provvedimento del Sindaco.

Il quarto comma dell'art. 31 della Legge 17.8.1942 n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6.08.1967 n. 765, è abrogato.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati a competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed a testamenti nonchè agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

CAPITOLO II -DISCIPLINA DEI COMPARTI

Art. 73 -Formazione dei comparti

L'art. 26 della L.U.R. n. 18/83 stabilisce che in tutte le zone indicate negli strumenti urbanistici generali quali le nuove zone di espansione, zone da assoggettare a piani particolareggiati e a piani di recupero di cui al titolo IV della Legge 5.8.1978 n. 457; dietro richiesta dei più proprietari di immobili o di aree libere contigue, la Giunta Municipale con apposita deliberazione sancisce la costituzione di comparti edificatori e precisamente:

- a) delimita, con carattere unitario i comparti edificatori comprendenti immobili da trasformare ed aree libere da utilizzare ex-novo o eventualmente precisando i contenuti dei piani a cui sono assoggettati (nelle zone di nuova espansione può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse);
- b) assume idoneo schema di convenzione cui subordina la gestione del comparto stesso.

Art. 74 -Formazione dei Consorzi di Comparto e gestione

Nel caso in cui il Comparto edificatorio individuato abbia due o più proprietari dovrà essere costituito un Consorzio dei proprietari; il Consorzio verrà costituito ai sensi dell' art. 870 del Codice Civile e 26 della L.U.R. n. 18/83 per atto pubblico.

Il Consorzio così formato avrà rilevanza per il Comune dal momento in cui copia autentica dell' atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale

La quota di partecipazione al Consorzio di comparto (caratura consortile) è determinata sulla base dell' imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a notaio per la costituzione o l' adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadono aree e/o edifici di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.,

Entro il termine stabilito nell' atto di notifica comunale, il Consorzio, costituitosi almeno con il 51% delle carature consortili, procederà all'applicazione del 3° comma dell'art. 26 della L.U.R. n. 18183.

Qualora, invece, il suddetto termine trascorra senza positivi risultati si promuoverà l' attuazione coatta del Comparto stesso.

In tal caso il Comune procede, a norma del titolo I della L. 22.10.1971 n. 865, alla espropriazione degli immobili ai privati che non abbiano aderito alla convenzione.

Gli immobili espropriati sono acquisiti al patrimonio indispensabile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del Piano, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza, ovvero ceduti in diritto di superficie o in concessione convenzionata.

In tali ipotesi, la prelazione, di cui all'art.19 della L.U. 1150/42 viene esercitata in sede di alienazione ai pubblici incanti, relativamente a ciascun immobile, dai proprietari dell'immobile stesso: in caso di parità di offerta, l'entità, sarà aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile.

Nel bando di alienazione delle opere espropriate, è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno essere iniziati ed ultimati: l'inosservanza di tali termini salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare o il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporta la decadenza dall'aggiudicazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, pronuncia senza indugio intervenuta decadenza e contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario e di sua decadenza dell'aggiudicazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo incanto, aperto a tutti.

Se anche tale incanto andrà deserto, si potrà procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti. L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano, per ottenere la quale dovrà procedersi nelle vie usuali.

CAPITOLO III -INTERVENTI SULLA EDIZIA ESISTENTE

Art.75 -Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie:

- a) Ordinaria manutenzione: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazione interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- b) Straordinaria manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, comici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purchè senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza della scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario; restauro conservativo;

- c) Consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità provata con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni e superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche • dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originarie senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;
- d) Risanamento Igienico ed edilizio; lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservandola organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.
Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare;
- e) Ristrutturazione edilizia; 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi:
aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10 % della superficie utile stessa;
aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.
- f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, 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.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Art. 76-Opere interne

Sono definite come interne non soggette a concessione o ad autorizzazione le opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nell'art. 77 lettera b) del presente regolamento, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Se un intervento edilizio da eseguirsi consista in un complesso di opere interne, quali sopra definite, avente carattere di sistematicità ovvero accompagni a queste un complesso sistematico di opere di manutenzione, esso sarà classificato, secondo i casi specifici, come intervento di restauro o di ristrutturazione.

Art. 77-Mutamento delle destinazioni d'uso senza opere

L'uso degli immobili non è soggetto ad autorizzazione né a concessione quando resta conforme alla destinazione esplicitamente prevista dalla licenza, dalla concessione, dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Nei rimanenti casi l'uso, anche se con carattere di temporaneità è soggetto a preventiva autorizzazione, secondo le modalità previste dall'art. 7 della Legge 25.3.1982, n. 94 e sulla base al disposto dell'art. 25 della Legge 24.2.1985, n. 47, modificata dalla Legge n. 662 comma 60 punto 20.

I mutamenti della destinazione d'uso associati ad opere (anche se interne) sono soggetti a concessione edilizia.

TITOLO QUINTO PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I -NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

Art. 78 -Isolamento termico

Gli edifici di cui all'art 3 del D.P.R. 412/93, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere un parere della commissione Edilizia ed Urbanistica, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve, insieme alla denuncia di inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli art. 25 e 26, depositare in Comune tutta la documentazione prevista dall'art. 28 della legge n. 10/91 secondo i modelli allegati al D.M. 312/93, sottoposta dal progettista o dai progettisti che ne attestano la corrispondenza alle prescrizioni della citata Legge.

Il progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, la loro realizzazione, l'esercizio e la loro manutenzione devono essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 412/93, con ritardo

anche a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per

la sicurezza e la salubrità degli edifici di cui all'art. 3 del citato D.P.R., nonché la progettazione e

realizzazione dell'impianto sotto il profilo della sicurezza come prescritto dalla legge 46/90. Per la certificazione ed il collaudo si applica la Legge del 5 marzo 1990 art. 46.

Art. 79-Isolamento Acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianto dagli apparecchi installati in fabbricato; rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, dai locali o spazi destinati a servizi comuni; rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono nelle norme emanate con circolare 30.4.1966 n. 1769 -parte I- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno occorre garantire che i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti termici rumorosi, quali gli ascensori, impianti termosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

Art. 80- Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili al piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secco.

Nei locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespai o ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto il piano di calpestio più basso, a protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni. Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità precedente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

Art. 81- Prescrizioni antincendio

Fatta salva la procedura per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività elencate nel D.M. del 16.02.82 (centrali termiche, ascensori, autorimesse, depositi di combustibili, ecc.) ed alle specifiche norme tecniche (es.: norme UNI-OG per l'impianto interno del gas combustibile, ecc), ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati devono essere rispettati, a seconda della caratteristica dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

I vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni ed uffici; La struttura portante delle scale e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli, di scale

al servizio di più piani, non può essere inferiore a mt. 1.10, salvo che le norme specifiche richiedano misure maggiori, tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;

-ogni sala può servire fino ad un massimo di mq. 400 di superficie coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

-le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato (resistente al fuoco minimo 90 minuti);

-scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni arcati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0.50, e provvisti di porta metallica (zona filtro);

ogni scala che serva edifici di altezza superiore a m. 17 deve essere dotata fino all'ultimo piano di aperture munite di infissi apribili. Scale interne a "pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m.10;

-gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m.10 devono avere le strutture orizzontali

comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere di cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore (resistente al fuoco minimo 120 minuti);

-in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso;

-tutti gli edifici dovranno essere provvisti delle attrezzature tecniche idonee al pronto intervento

antincendio (es.: estintori, ecc.) nelle quantità e con le modalità dettate dalle vigenti leggi.

Art. 82-Impianti elettrici ed elettronici

La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche negli edifici da adibire ad abitazioni civili o rurali devono essere realizzati conformemente alla Legge 186/68, e la Legge 46/90, nonché al progetto nei casi previsti dall'art. 4 del D.P.R. 447/92.

L'impianto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità ai sensi della legge 1.3.1968 n. 186 e deve essere conforme alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano nonché alle direttive CEE. Il progetto, quanto previsto dalla Legge, dovrà essere depositato in duplice copia presso l'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente al progetto edilizio.

Entro trenta giorni dall'ultimazione dell'impianto la Ditta installatrice deve depositare presso L'Ufficio Tecnico Comunale competente la dichiarazione di conformità dell'impianto completa degli allegati obbligatori ai sensi degli art. 9 e 13 della L. 46/90.

Gli impianti elettronici (antenne, impianti di protezione delle scariche atmosferiche, ecc. dovranno essere redatti conformemente alle prescrizioni della L. 46/90.

Per l'impianto di protezione delle scariche atmosferiche l'art. 4 del D.P.R. 447/92 prevede l'obbligo del progetto per i fabbricati di altezza superiore a mt. 5,00 e di volume superiore a mc. 200.

CAPITOLO II -ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Art. 83 -Abitabilità e agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell' immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione

dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile dell'Ufficio , Tecnico rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

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

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

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

Art. 84 - Inabitabilità e inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può dichiararli inabitabili, in tutto o in parte, a norme dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

TITOLO SESTO PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO I - IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 85 - Salubrità del suolo

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del sottosuolo.

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 mt.; i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in altro cimitero.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acque, superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 86 - Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche: piovane o derivante dallo scioglimento delle nevi;
- Acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti o indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10.5.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte della autorità competente preposta al controllo.

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle legge 319/76, 650/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Dagli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

A) lo smaltimento attraverso fognatura;

1 - gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarichi sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva.

Le acque nere: devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservate.

2 - le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

- a) impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico chimico provocate dalle acque convogliate.

B) nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Responsabile dell'area tecnica e manutentiva una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

Art. 87 Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autentica dello stesso.

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9,4.1959, n. 128;
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell' ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 in data non anteriore a mesi sei;
- b) planimetria in scala 1:25.000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitanti, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti alla attività di cava;
- d) piano di coltivazione costituito da:
 - relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
 - rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
 - colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:100;
- e) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
 - relazione tecnica dalla quale risultano le opere ed i lavori da compiere, la morfologia che assumeranno i terreni coltivati la destinazione del suolo a termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione, i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie;
 - carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava;
 - carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente in scala non inferiore a 1:2000, con sviluppi, a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;
- f) programma economico-finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione, in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
- g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, certifica l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti comma, rilasciata apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale accerta l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro trenta giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

Art. 88 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art 89 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 5. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 90 - Stabilità e sicurezza degli edifici scoperti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 91 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga

l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro, al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al presente articolo.

E' vietato seguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'area tecnica e manutentiva, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dell'area tecnica e manutentiva potrà, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc; oltre con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate in materia.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 92 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle componenti autorità.

TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO I - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 93 - Vigilanza sulle costruzioni

Le disposizioni contenute nel capo I della L. 28.2.1985 n. 47, modif. con D.L. 23.4.1985 n. 146, inerenti le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni

amministrative e penali", sostituiscono quelle di cui all'art. 32 della L. 17.8.1942 n. 1150, ed agli art. 15 e 17 della L. 23.1.1977 n. 10.

Nel rispetto della nuova normativa si riporta integralmente il testo degli articoli relativi all'oggetto, variando ad essi la sola successione nell'ordine che segue: a) - art. 4 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18.4.1952, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30.12.1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16.6.1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Fermo rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione alla autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. b) - art. 5 - Opere di amministrazioni statali. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente art. 4, il Sindaco, ai sensi dell'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616, informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto art. 4. c) - art. 14 - Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui al precedente art. 5 in assenza di concessione ad edificare, ovvero in totale o in parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio, o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso. d) - art. 7 - Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.

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

Il Sindaco, accerta l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi del successivo art. 8, ingiunge la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

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

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite la competente prefettura, al Ministro dei Lavori Pubblici.

In caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al primo comma dell'art. 4 ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal terzo comma del medesimo art. 4, il Presidente della Giunta Regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art. 17, lettera b), della legge 28.1.1977, n. 10, come modificato dal successivo art. 20 della presente legge, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita. c) - art. 8 - Determinazione delle variazioni essenziali.

Fermo restando quanto disposto dal primo comma del precedente art. 7, le Regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standards previsti dal decreto ministeriale 2.4.1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.4.1968;

b- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, da valutare in relazione al progetto approvato;

e- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457;

e- violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelli che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuato su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o., in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai

sensi e per gli effetti degli art. 7 e 20 della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

f) - art. 12 - Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione.

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del Sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27.7.1973 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 secondo comma della Legge Regionale n. 52 del 13 luglio 1989 (B.U.R.A. n. 25 straordinario del 18/11/1989) non realizzano le fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superano, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%. g) art. 11 - Annullamento della Concessione.

In caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificato alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione di cui all'art. 13. h) - art. 10 - Opere eseguite senza Autorizzazione.

Fermo restando quanto disposto dal successivo art. 26, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire centocinquantamila. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. 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.

La mancata richiesta di autorizzazione di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art. 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dall'art. 20 della presente legge.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) del primo comma dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a . lire venti milioni.

Qualora gli interventi al comma precedente vengano eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.4.1968, il Sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in ripristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta il Sindaco provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni di cui al comma; precedente.

i). art. 9 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Fermo restando quanto disposto dal successivo art. 26, le opere di ristrutturazione edilizia, come definite alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 legge 5.8.1978 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 Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 17.7.1978 n. 392 con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'art. 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in ripristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 1968, pubblicato nella G.U. n. 97 del 16.4.1968, il Sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in ripristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta il Sindaco provvede autonomamente.

Si applicano le disposizioni di cui al comma ottavo dell'art. 7.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli art. 3, 5, 6 e 9 della legge 28.1.1977 n. 10. 1) - art. 13 - Accertamento di conformità.

Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 7, terzo comma, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del Sindaco di cui al primo comma dell'art. 9, nonché nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'art. 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli art. 3, 5, 6 e 10 della legge 28.1.1977 n. 10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni.

Art 94 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui R.D. 1265/1934.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Sindaco è tenuto a presentare denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Autorità sanitarie, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'utilizzazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

Art. 95 -Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e di agibilità possono essere annullati d'Ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L. 10/1977, possono essere revocati dal Sindaco e/o Responsabile dell'area tecnica e manutentiva per motivi di interesse pubblico.