

ORIGINALE

COMUNE DI STIMIGLIANO
PROVINCIA DI RIETI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N 2 DEL 21.2.2003

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO.

+*****

L'anno duemilatRE il giorno VENTUNO del mese di
FEBBRAIO alle ore 18,00 e segg. nella SALA CONSILIARE, alla prima
convocazione per oggi partecipata ai sigg. consiglieri a norma di legge
risultano presenti :

PRESENTI

- | | | | |
|------------------------|-----------|-----------------------|----------|
| 1) MENICHELLI COSTANTE | .S!. | 9) TIBURZI ALESSANDRO | ...S!... |
| 2) FARINELLI GIUSEPPE | <u>SI</u> | 10) NESTA CARLO | SI... |
| 3) CORSI CINZIA | .S!. | 11) GILARDI FRANCO | ...S!... |
| 4) PAPI ANSELMO | .S!. | 12) FARINELLI ANTONIO | ..NO. |
| 5) SACCO ROBERTO | .S!. | 13) RINALDI STEFANO | ...S!... |
| 6) MARCELLINI MARCELLO | .NO. | | |
| 7) PETRACCHINI ZELFIRA | --S!-- | | |
| 8) QUINTAIE' ALBERTO | .S!.. | | |

Risultato legale il numero degli intervenuti assume la
Presidenza il Signor Dr Costante MenicHELLi
Assiste il Segretario Comunale Dr.ssa Giuseppina Di Giambattista

Premesso che questa Amministrazione deve provvedere ad approvare il Nuovo regolamento edilizio comunale;

Visto il Regolamento edilizio Comunale così come predisposto;

Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione

Vista la legge 1150/42;

Vista la L.R. 72/75;

Visto il D.Lgs 267/00

SI PROPONE

□

- 1) di approvare il nuovo Regolamento edilizio composto da n. 69 articoli.
- 2) di inviare il presente atto alla regione Lazio per la relativa approvazione.
- 3) di rendere il presente atto I.E..

PARERI ESPRESSI AI SENSI ART. 49 DEL d. Lgs 267/00 :

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE SOTTO L'ASPETTO FORMALE E TECNICO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO PRESENTATO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom DOT. ANDREA



IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA LA SUMMENZIONATA PROPOSTA

PRESO ATTO CHE E' STATO ESPRESSO IL PARERE DI CUI ALL'ART. 49 DEL D.LGS 267/00;
MESSA AI VOTI LA PROPOSTA COME SOPRA FORMULATA;

PRESENTI N 11 VOTANTI 11 CON 11 VOTI FAVOREVOLI LEGALMENTE RESI

DELIBERA

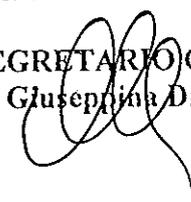
- 1) di approvare il nuovo Regolamento edilizio composto da n. 69 articoli.
- 2) di inviare il presente atto alla regione Lazio per la relativa approvazione.
- 3) di rendere il presente atto I.E..

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
dr. Costante Menichelli



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.ssa Giuseppina Di Giambattista

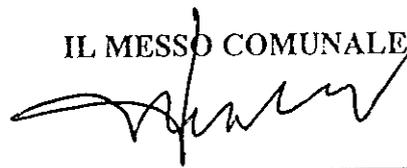


Della suestesa pubblicazione si attesta che copia e' stata affissa all'albo pretorio
il giorno 31 MAR. 2003 ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del

Testo Unico D. Lgs n. 267 del 18.08.2000.

LI 31 MAR. 2003

IL MESSO COMUNALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Vista l'attestazione del messo Comunale, si certifica che copia della
deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune per giorni 15
consecutivi a partire dal 31 MAR. 2003.

LI 31 MAR. 2003

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.ssa Di Giambattista Giuseppina



La presente deliberazione, trascorsi dieci giorni dalla suindicata data di inizio
pubblicazione, e' divenuta esecutiva il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.ssa Di Giambattista Giuseppina

REGOLAMENTO EDILIZIO (1)

Relazione

Come noto, i contenuti dei regolamenti edilizi sono stabiliti dall'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Parte dei contenuti sono stati disciplinati da successive disposizioni legislative ed altre parti risultano disciplinate dagli strumenti urbanistici resi obbligatori per tutti i Comuni del Lazio.

Pertanto, in presenza di specifiche disposizioni legislative relative alle procedure per il rilascio degli atti amministrativi, per la sicurezza, la stabilità e la salubrità degli edifici ed in presenza degli strumenti urbanistici, i contenuti dei regolamenti non possono che richiamare le disposizioni legislative vigenti ed integrare gli aspetti generali delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici stessi.

Oggetto del regolamento risultano inoltre:

- a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia comunale;
- b) la definizione degli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78 ed i criteri per la misurazione di indici e parametri edilizi;
- c) la disciplina per il decoro cittadino e l'arredo urbano;
- d) la disciplina generale per le istanze di lottizzazione ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- e) la disciplina generale per la formazione dei comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

(1) Con modifiche ed integrazioni ai sensi delle disposizioni legislative vigenti al maggio 1996 e del D.L. 25 maggio 1996, n. 285.

TITOLO I - Disposizioni generali - Attività soggetta a concessione od autorizzazione

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio

L'attività edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le procedure e le altre attività ad esse connesse sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni vigenti in materia e dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento.

CAPO II - Attività soggetta a concessione, ad autorizzazione ed in alternativa a semplice denuncia dell'inizio lavori. Procedure.

Art. 2 - Concessione, autorizzazione e denuncia inizio lavori

1. Concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione edilizia del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fatta eccezione delle opere elencate al successivo punto 2, per le quali non è dovuto il contributo concessorio.

2. Autorizzazione

~~Sono subordinate all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 i seguenti interventi:~~

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come elencate rispettivamente nei successivi articoli 21 e 22;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti comportanti la costruzione di rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
- c) recinzioni, muri di cinte e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;
- e) le opere interne di cui al successivo articolo 24;
- f) gli impianti tecnologici, diversi da quelli elencati al successivo articolo 20, per i quali è di norma richiesta preventiva autorizzazione per controllo, sempre che non rappresentino adeguamenti a disposizioni vigenti in materia di sicurezza;

tutela paesaggistica, ambientale e storico-archeologica-monumentale-artistica. Inoltre le aree non devono essere comprese nei parchi di cui alle leggi statali e/o regionali, e con discipline particolari relative alla difesa del suolo.

Art. 3 - Opere non soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia dell'inizio lavori

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione: né a preventiva denuncia al Sindaco:

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) le opere relative al giardinaggio o all'esercizio dell'attività agricola ed alla sistemazione degli spazi esterni privati sempre che non comportino opere murarie o installazione di manufatti anche in precario, il rimodellamento del terreno e l'esposizione per la vendita di merci;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne l'immediata comunicazione all'Amministrazione e di presentare sollecitamente la domanda di autorizzazione o concessione ove richiesta.

Art. 4 - Domanda di concessione o autorizzazione edilizia e denuncia dell'inizio lavori

La domanda di concessione o autorizzazione e la denuncia preventiva di attività per eseguire lavori di cui al precedente articolo 2, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere il domicilio per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori nel comune il cui territorio sarà interessato alle opere, dichiarandolo espressamente per iscritto (art. 47/1350 c.c.). Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti.

b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
c) l'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;

d) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore, di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro 8 (otto) giorni sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori. Le progettazioni debbono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero da geometri o da periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni che li riguardano.

Le domande per interventi di cui al precedente articolo 2, punto 3, devono essere presentate almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Art. 5 - Procedure per la presentazione della domanda - Tassa edilizia

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui al successivo comma devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, le riceve e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda, la data del ricevimento, ed il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La documentazione e gli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni alla scala non inferiore a 1:100), a corredo della domanda di concessione, autorizzazione o denuncia preventiva di lavori devono essere completi di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Le documentazioni da allegare alla domanda di cui al precedente articolo, fatti salvi i casi nei quali, per la complessità delle opere, sono necessarie maggiori documentazioni, sono le seguenti:

A - Atti Amministrativi

1. Titolo di proprietà
2. Versamento della tassa dell'esame istruttorio
3. Eventuali autorizzazioni o pareri preordinati al rilascio della concessione o autorizzazione.

B - Elaborati progettuali in quattro copie firmate dal richiedente e controfirmate e timbrate da un professionista abilitato.

Il contenuto degli elaborati progettuali è il seguente:

B.1 - Per nuove costruzioni

a) Estratto del Catastale, del PRG, della tavola IGM e della tavola E.3 del PTP;

b) Planimetria dello stato dei luoghi per una profondità di almeno 50 ml dai confini sulla quale sono riprodotte le destinazioni di PRG e di PTP;

c) tutte le piante, ed i prospetti ed almeno 2 sezioni tutti quotati ed elaborati alla scala non inferiore a 1:100;

d) relazione tecnica ed informativa dello stato dei luoghi, della destinazione urbanistica ed eventualmente paesistica e relative norme applicabili, descrizione tipologica e calcolo delle cubature con riferimento a schemi grafici. Il prospetto dei calcoli delle cubature deve essere riportato anche sugli elaborati grafici.

La relazione tecnica deve inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal progettista, attestante la conformità sia dei luoghi rappresentati negli elaborati grafici e sia quella agli strumenti urbanistici vigenti.

B.2 - Per gli edifici esistenti oltre alle documentazioni di cui alle lettere A e B, queste ultime riferite alle parti oggetto d'intervento, lo stato di fatto deve riprodurre la costruzione conforme all'atto autorizzativo o concessorio. Sono inoltre da allegare le planimetrie del N.C.E.U.

B.3 - Per gli interventi di cui al precedente articolo 2, oltre alle documentazioni di cui sopra il progettista incaricato deve allegare apposita certificazione che asseveri la conformità degli interventi stessi a leggi, norme e regolamenti.

Art. 6 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di concessione o di autorizzazione, vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione degli atti da parte degli uffici preposti all'esame istruttorio.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento:

1. Effettua nei primi trenta giorni l'istruttoria degli atti a corredo della istanza e redige un'apposita relazione tecnica dettagliata nella quale:

a) verifica l'esatta ubicazione dell'intervento su base cartografica, catastale, urbanistica ed eventualmente paesistica per l'esercizio della subdelega di cui alla legge regionale 19 dicembre 1995, n.59;

b) verifica delle norme urbanistico-edilizie applicabili anche in relazione alla natura di eventuali vincoli riscontrati;

c) classifica la natura dell'intervento;

d) illustra le proprie valutazioni tecnico-giuridiche sulla compatibilità dell'intervento richiesto con le disposizioni urbanistiche, edilizie e di altre norme applicabili in materia.

Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, ha facoltà di richiedere agli interessati, per una sola volta, integrazioni documentali. Decorso il termine di quindici giorni senza che siano state richieste le suddette integrazioni documentali, la pratica deve intendersi completa ed istruibile nei termini di legge. Qualora siano state richieste integrazioni documentali, i termini

del presente articolo decorrono nuovamente dalla data di presentazione delle documentazioni integrative.

2. Deposita, entro il termine di trenta giorni, copia degli atti relativi alla istanza corredata della propria relazione istruttoria e richiede il parere alla Commissione edilizia;

3. Indipendentemente dalla formulazione del parere da parte della commissione edilizia, il responsabile del procedimento, entro dieci giorni dalla scadenza disposta per il procedimento istruttorio, formula una motivata proposta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico per il rilascio o diniego della concessione edilizia o dell'autorizzazione, allegando altresì la lettera di richiesta di nulla osta igienico-sanitario.

Qualora il termine dei sessanta giorni per l'esame istruttorio non sia stato rispettato, il responsabile del procedimento deve redigere apposita relazione giustificativa al Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

Art. 7 - Rilascio della concessione od autorizzazione edilizia

Il Sindaco, ricevuti gli atti corredata d'istruttoria tecnica di cui al precedente articolo, invia gli atti alle Amministrazioni competenti per gli aspetti igienico sanitari e comunica all'interessato la interruzione del procedimento in attesa dei pareri stessi.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, completata l'istruttoria degli atti, anche con i pareri esterni all'Amministrazione, e verificata la conformità a leggi, norme e regolamenti, ne effettua il rilascio entro quindici giorni dal ricevimento dei pareri integrativi.

La concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia, intestate ai richiedenti sono rilasciate a questi, corredate da una copia dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune. Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge 10/77, ove richiesto;

- gli atti d'obbligo registrati e trascritti relativi alle destinazioni riportate nei progetti ed all'asservimento dell'area oggetto della concessione od autorizzazione edilizia;

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di legge devono essere espressamente riportati sull'atto stesso, mentre sugli elaborati grafici, allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi di pareri, di permessi e delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa. Ove necessario, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante polizza fideiussoria rilasciata da banche o società assicuratrici riconosciute. Il rilascio della concessione edilizia o delle autorizzazioni edilizie non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti

vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e della autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 8 - Titolare della concessione o autorizzazione edilizia

La concessione o autorizzazione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi o gli aventi causa ed il titolare della concessione o dell'autorizzazione possono richiedere nel periodo di validità ed efficacia dell'atto amministrativo la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo; gli interessati devono presentare documentazioni legali comprovanti lo stato dei lavori.

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

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 9 - Validità, decadenza e annullamento della concessione, autorizzazione e degli interventi con semplice denuncia.

La concessione ha validità di 12 (dodici) mesi dal rilascio effettivo al concessionario. Entro tale termine il concessionario è obbligato a dare inizio ai lavori pena la decadenza dell'atto amministrativo.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori.

Su istanza degli interessati in considerazione:

- di fatti estranei alla volontà del concessionario;
- della mole d'opera da realizzare;

- di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con provvedimento motivato, e sentita la concessione edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67.

L'autorizzazione ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ed ottenere il rinnovo.

La concessione o l'autorizzazione viene annullata:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 10 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Per le varianti in corso d'opera, presentate ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, gli uffici devono verificare entro 30 giorni, in deroga alle procedure di cui al precedente art. 5, la rispondenza delle varianti stesse alle leggi, norme e regolamenti ed attivare per le varianti in contrasto le procedure previste per gli abusi edilizi.

CAPO III - La commissione tecnico-consultiva edilizia

Art. 11 - Composizione e funzione della commissione tecnico-consultiva

La commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede
- b) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o dal responsabile del procedimento, quale suo delegato;
- c) dal medico incaricato dal servizio di igiene pubblica designato dalla USL o da un suo delegato.
- d) dal Comandante dei VV.FF. o da un suo delegato;
- e) da tre esperti con titoli di ingegnere, architetto o geometra, designati dal Consiglio comunale, sulla base di terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegi professionali.

Tra gli esperti designati almeno uno deve avere i requisiti di esperto ambientalista per le pratiche relative all'esercizio della sub delega di cui alla L.R. 59/95.

I membri di cui alle lettere e) e g) restano in carica per la durata di tre anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il Sindaco, o suo delegato, nella qualità di presidente della commissione medesima, quando la decadenza di uno o più membri elettivi risulti dai verbali dell'organo in questione, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte del Consiglio Comunale, il quale procede alla nomina di nuovi membri, in sostituzione di quelli decaduti.

Il responsabile del procedimento partecipa, con parere consultivo, all'adunanza della commissione edilizia per eventuali chiarimenti sul rapporto predisposto dallo stesso e depositato all'esame della commissione edilizia.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti le attività soggette alla vigilanza specifica, il Sindaco, su espressa richiesta della commissione edilizia, ha facoltà di invitare un esperto, il quale partecipa all'adunanza, con parere consultivo.

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro impiegato del Comune designato dal segretario stesso.

Non possono partecipare alle sedute della Commissione i Membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

La Commissione edilizia è organo di consulenza in materia edilizia ed urbanistica per l'applicazione delle disposizioni legislative, delle norme e regolamenti ed esamina le richieste di autorizzazione ai soli fini dell'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 59/95.

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto e preavviso di almeno cinque giorni.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il presidente.

Il presidente della commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, sia i progettisti che il responsabile del procedimento istruttorio per i chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della commissione.

I processi verbali sono scritti in appositi registri e devono contenere il parere desunto dal rapporto istruttorio e la motivazione favorevole o contraria della Commissione edilizia con i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario e da tutti i partecipanti la seduta.

Il segretario riporta sommariamente sul rapporto istruttorio relativo ad ogni domanda esaminata gli estremi del parere della commissione ed appone sul relativo

progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data e la firma del presidente e del segretario.

CAPO IV - Esecuzione della concessione

Art. 12 - Inizio dei lavori

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'ufficio tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori il titolare della concessione deve depositare in Comune:

a) la relazione relativa all'isolamento termico di cui alla legge 373/76 con le modificazioni di cui alla legge 09.01.91, n. 10;

b) il nominativo, con la qualifica, la residenza e con accettazione firmata sia dal direttore lavori che dal costruttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della legge 47/85.

Le responsabilità di cui alle leggi vigenti del titolare della concessione, del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi si estendono anche all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento.

Gli eventuali cambiamenti della persona del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco a mezzo lettera raccomandata A.R.

Art. 13 - Ordini di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

Art. 14 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 15 - Visite di controllo: termini e modalità

La vigilanza sulle costruzioni spetta al Sindaco, che la esercita a mezzo di suoi funzionari o agenti del Comune.

A tal uopo la concessione o l'autorizzazione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 (quarantotto) ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 16 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

Il direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 22.04.94, n. 425, deve comunicare al Comune il completamento delle strutture di cemento armato.

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

Dell'ultimazione dei lavori è data comunicazione al Sindaco dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, anche nei casi di cui al precedente articolo 2 punto 3.

Il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi dell'art. 3 del citato D.P.R. 425/94, presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art. 52 della legge 47/85 per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

CAPO V - Certificazioni di abitabilità e agibilità.

Art. 17 - Opere soggette a certificato di abitabilità e agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad attività industriali, commerciali o artigianali, allo spettacolo o comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Art. 18 - Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, allegando alla stessa:

- a) il certificato di collaudo;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile e la ricevuta degli uffici del catasto attestante l'avvenuta presentazione;
- c) certificazione del direttore dei lavori, quale responsabile di pubblico servizio, ai sensi dell'art. 373 del codice penale, sulla regolare esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato ed alle disposizioni legislative applicabili in materia e l'avvenuta prosciugatura delle murature e la salubrità degli ambienti;
- d) eventuali altre certificazioni relative all'allaccio alla rete fognante, depurazioni, scarichi solidi, ecc.

e) ricevute del pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessioni governative.

Una volta presentata la domanda, con i suddetti allegati, la procedura per il rilascio del certificato di abitabilità è la seguente:

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di abitabilità, ferma restando la facoltà di disporre l'ispezione da parte degli uffici comunali per la verifica dei requisiti di abitabilità. Tale termine può essere interrotto una sola volta per integrazioni documentali. Il termine di trenta giorni ricorre nuovamente dalla presentazione delle documentazioni richieste.

Qualora il Dirigente dell'Ufficio Tecnico nel termine di quarantacinque giorni non rilasci il certificato di abitabilità la stessa si intende attestata. Resta ferma la facoltà di cui al precedente comma di disporre l'ispezione nei successivi centoventi giorni ed eventualmente dichiarare l'immobile non abitabile.

La procedura per il rilascio del certificato di agibilità è la seguente:

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, da parte dell'ufficio tecnico comunale. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'ufficio tecnico comunale verifica l'esatta corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite e la esatta corrispondenza delle documentazioni predisposte dal professionista.

L'autorizzazione di agibilità viene rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti.

TITOLO II - Definizione di interventi ed indici edilizi.

Art. 19 - Gli interventi di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 Interventi nei centri storici

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione anche delle parti di rifiniture deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del restauro 1972"

Inoltre gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle

superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

Art. 20 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;

a.2 - la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;

a.3 - le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;

a.4 - le opere di impermeabilizzazione degli ambienti, comprendendo in queste la sostituzione dei manti di copertura e i rivestimenti di tetti;

a.5 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;

a.6 - le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Qualora le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici del centro storico o altri assimilabili ad essi, si applicano le disposizioni del restauro storico-artistico di cui al precedente articolo 19..

Art. 21 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

b.1 - gli impianti tecnologici speciali (quali ad esempio depuratori, ponti elettrici e televisivi e cabine per la distribuzione dell'energia, ecc.);

b.2 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

b.6 - le pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti, intendendo per queste gli impianti e relativi volumi tecnici;

b.7) - recinzioni, muri di cinta e cancellate.

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Art. 22 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della citata legge per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);

- residenza rurale (art. 9, lettera a);

- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);

- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);

- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2);

- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2);

c.2 - le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre, compresa l'introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che questi ultimi non comportino variazioni ai volumi preesistenti.

Art. 23 - Interventi di ristrutturazione

Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 21 della citata legge riguardano in particolare:

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

Art. 24 - Opere interne

Le opere interne di cui alla lettera e) del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione.

Inoltre sono esclusi gli interventi di cui alle lettere c.2 e c.3 del restauro e d.1 e d.3 della ristrutturazione.

Art. 25 - Nuove costruzioni, variazioni di destinazione d'uso

Oltre alla definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ulteriormente definiti i seguenti interventi:

Interventi di nuova costruzione

Tutte le opere non comprese nei precedenti articoli del presente titolo sono considerate nuove costruzioni anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente.

Interventi di variazione di destinazione d'uso

Tenuto conto di quanto previsto all'art. 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia prede-

terminata mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 26 - Tettoie, pensiline e portici

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo di norma connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati dai confini e dal filo stradale. Qualora le tettoie ricadano su area pubblica si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 41 del presente regolamento.

Art. 27 - Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

a) **area edificabile (Ae)**: rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.

b) **superficie minima del lotto edificabile (Sm)**: indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici.

c) **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: esprime la superficie massima in mq costruibile (comprese le proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile.

d) **rapporto massimo di copertura (Q)**: esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa.

e) **altezza massima (H)**: indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici.

f) **distanze minime dai confini e dal ciglio della strada**: rispettivamente le distanze minime dai confini (Di) e dal ciglio della strada (Ds) sono misurate in ml.

g) **indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile.

h) **volume edificabile (Ve)**: è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'indice di fabbricabilità (If).

Art. 28 - Criteri per il computo degli indici edilizi

Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;

- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;

- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o Indice di utilizzazione fondiaria) è data dall'inviluppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'inviluppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

Altezze dei fabbricati

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo della media del fronte le misure di riferimento sono:

- la quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

- per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

- per le costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35% l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio).

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Distanze

Le distanze minime dalla rete stradale, dai confini del lotto e tra pareti finestrate sono già disciplinate dal D.M. aprile 1968.

Le eventuali distanze maggiori a quelle del decreto sono proposte dagli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

Volumi

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio di cui al successivo articolo 29, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Qualora il volume accessorio sopraddetto superi in volume quello principale soprastante, la parte eccedente dell'accessorio è computata ai fini del calcolo del volume dell'intero fabbricato.

b) I volumi tecnici di cui al successivo art. 29. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

c) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

d) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

e) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

TITOLO III - Disposizioni tecnico-funzionali

CAPO I - Prescrizioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Art. 29 - Locali abitabili, accessori e volumi tecnici

Locali abitabili

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sono considerati di abitazione tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

I locali di abitazione sono divisi in due categorie: abitazioni permanenti o stagionali (sia individuali che collettive) ed abitazioni diurne (uffici, sale per svago e ricreazione, negozi, laboratori, ecc.).

Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

Il volume di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli computabili ai fini del calcolo del volume,

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, disimpegno, bagni, ecc.).

Ai sensi dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i locali accessori diretti non possono avere altezza inferiore a 2,40 ml.

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Art. 30 - Caratteristiche dei locali abitabili

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari destinazioni abitabili, i locali devono avere le seguenti caratteristiche: - le stanze da letto, il soggiorno, la

cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;

- i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 ml né cubatura inferiore a 25 mc; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457;

- per i locali ricavati sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a 2,70 ml, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a 2 ml;

- per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per 2 persone.

Per i locali interrati, ovvero per quelli che non raggiungono le caratteristiche di cui al precedente comma, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

Sono considerati comunque requisiti minimi obbligatori quelli previsti dal D.M. 5/7/1975.

Art. 31 - Locali igienici, cucine e disimpegni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 D.M. 5/7/1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima, che può essere ridotta a 15 mc.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a 1,20 ml ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a 15 mq.

L'altezza minima dei locali accessori diretti di cui al precedente punto b) non deve essere inferiore a 2,40 ml.

Art. 32 - Piani terreni

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con le norme del vigente piano urbanistico. In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

a) altezza minima di 3,50 ml;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

Possono essere utilizzati ad uso abitativo i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati.

Può essere realizzata la formazione di soppalchi che determinano un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a 2,20 ml;
- b) la superficie del soppalco non superi $\frac{2}{5}$ della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di 2,40 ml.

Art. 33 - Cortili e chiostrine

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a 5 ml, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti del cortile stesso con un minimo di 10 ml.

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

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali gli spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a 4 ml. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

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

Art. 34 - Scale ed abbattimento delle barriere architettoniche

Gli ambienti per uso di abitazione devono essere muniti di scale dalla base alla sommità della larghezza non inferiore a 1,10 ml per scalino.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali, il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine, latrine e bagni.

Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamiliare, o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia e dalla legge 13/80.

Art. 35 - Isolamento termico ed acustico

La progettazione e la costruzione dei nuovi fabbricati nei quali è previsto l'impianto di riscaldamento, ai fini di contenere i consumi energetici devono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 373 del 30 aprile 1976 e al relativo regolamento di esecuzione.

Art. 36 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme specifiche sulla sicurezza degli impianti ed all'espurgo dei fumi, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

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

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con materiale adatto.

Se il fumaio dista meno di 10 ml dalle finestre di prospetto dalle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

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

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

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

Art. 37 - Deflusso delle acque

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a 2 ml dal piano del marciapiede o 2,50 ml dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire aggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese salvo deroghe ed eccezioni.

Art. 38 - Criteri di sicurezza degli impianti tecnici sottoposti a vigilanza dalle disposizioni legislative vigenti

Tutti gli impianti tecnici devono essere costruiti in conformità di disposizioni legislative, norme e regolamenti applicabili in materia.

Il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conformità degli impianti stessi alle disposizioni legislative, norme e regolamenti.

Con l'istanza di abitabilità ed agibilità delle costruzioni, il costruttore ed il direttore dei lavori devono depositare presso il Comune le certificazioni sulla rispondenza degli impianti medesimi a leggi, norme e regolamenti.

Art. 39 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

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

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale o passaggi, ovvero se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di 2 ml. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno, purché il piede di questi disti almeno 2 ml dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della L. 319/76 ed altre norme regolamentari. Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

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

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno 0,60 ml.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20 ml dalla pubblica via.

Le stalle devono avere un'altezza non minore a 3 ml dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore a 30 mc per ogni capo grosso di bestiame e 15 mc per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a wasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di 2 ml dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentito l'Ufficiale sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO II - Igiene del suolo e del sottosuolo.

Art. 40 - Terreni insalubri

Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

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

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

Art. 41 - Disciplina degli scarichi

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature e sul suolo, in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dalla legge 10.5.76 n. 319 e successive modificazioni e da apposite disposizioni comunali in applicazione della legge stessa.

Art. 42 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

CAPO III - Norme morfologiche - Decoro ed arredo urbano

Art. 43 - Disposizioni per il decoro e l'arredo urbano

Le disposizioni di cui al presente capo possono essere oggetto di specifici provvedimenti adottati con le procedure di cui all'art. 28 della legge 457/78.

Qualora la zona risulti parzialmente o totalmente vincolata ai sensi della legge 431/85, i piani stessi sono sottoposti alla preventiva autorizzazione di cui agli articoli 7, 11 e 14 della legge 1497/39.

Le norme di cui ai successivi articoli si applicano in assenza di specifici piani di decoro e arredo urbano.

Art. 44 - Aspetto esterno degli edifici

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Art. 45 - Aggetti e sporgenze su suolo pubblico

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

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a 0,80 ml dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a 3,50 ml, se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede, a 4,50 ml se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di 2,80 ml, non possono sporgere più di 12 cm oltre il filo del fabbricato, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non devono sporgere oltre i 5 cm.

Al di sopra di 3,50 ml dal piano del marciapiede o di 4,50 ml dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi, terrazzini pensili o sporgenze di ogni tipo entro il limite di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante la sporgenza stessa e comunque non oltre la misura di 1,40 ml.

Sono in ogni caso vietate sporgenze di ogni tipo su strade di larghezza inferiore a 10 ml.

Sono altresì vietate su filo stradale le costruzioni di latrine pensili, canne fumarie a parete e sporgenze simili.

Quando non costituiscano intralcio al traffico o non impediscano a terzi la visuale, sono consentite, previa autorizzazione, le apposizioni di tende aggettanti su suolo pubblico, sempre che questo sia dotato di idoneo marciapiede o risulti di esclusivo uso pedonale.

Negli spazi pubblici forniti di marciapiede l'oggetto delle tende deve risultare inferiore di 50 cm alla larghezza del marciapiede stesso ed in ogni caso devono lasciare uno spazio libero da ogni cosa di 2,20 ml dal suolo.

L'autorizzazione ad apporre tende, di cui ai commi precedenti, può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato conservativo.

Art. 46 - Muri di prospetto

I muri dei fabbricati costruiti su filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro, resistente all'usura e di facile pulizia per un'altezza di 0,30 ml dal filo del marciapiede e di 0,50 ml da quello stradale quando non esiste il marciapiede.

Tutti i muri dei fabbricati, ciechi e non, visibili dallo spazio pubblico, quando non sono rivestiti in pietra naturale o con laterizi "faccia vista" ovvero in altro materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte idonee agli effetti igienico-sanitari ed estetici.

Art. 47 - Recinzione, sistemazione e mantenimento delle aree fabbricabili anche non edificate

Tutte le aree fabbricabili, edificate e non, quando siano a confine con lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito, devono essere recintate e mantenute decorosamente con sistemazione a giardino.

La recinzione non deve superare un'altezza complessiva di 2,00 ml. La recinzione può essere formata da cancellate, siepi o muretti non superiori a 70 cm con sovrastante cancellata, tali da non deturpare l'ambiente circostante.

Art. 48 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelloni pubblicitari

L'apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelloni pubblicitari ecc. è subordinata alla autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

L'autorizzazione è rilasciata in conformità dei piani di decoro ed arredo urbano. In assenza di questi si applicano le seguenti disposizioni:

- oggetto massimo per le vetrine, bacheche e mostre prospicienti su spazi pubblici 15 cm ed altezze minime dal marciapiede 60 cm;
- le insegne a parete devono avere altezze minime dal marciapiede o dal filo stradale 2,20 ml;

- le insegne a bandiera sono vietate in strade e piazze prive di idoneo marciapiede e l'altezza minima dal marciapiede è di 3,00 ml con sporgenza massima di 1,20 ml, sempre che tale sporgenza risulti contenuta entro la larghezza stessa del marciapiede.

Le vetrine, mostre, bacheche o altro che risultino di ostacolo ai lavori pubblici, devono essere rimosse a cura e spese dei soggetti autorizzati e ricollocati previa nuova autorizzazione dagli interessati medesimi.

La rimozione è ordinata d'ufficio dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico qualora i soggetti autorizzati non ottemperino alla ordinanza di rimozione medesima. Le spese per tali lavori sono sempre a carico dei soggetti autorizzati.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui ai precedenti commi, è subordinata alla presentazione di una apposita istanza corredata dei disegni necessari ad illustrare i luoghi e le opere da installare. Di norma le documentazioni sono:

- a) disegni dell'opera in scala non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa dell'opera con riferimenti ai materiali e colori;
- c) fotografie a colori dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Art. 49 - Manutenzione degli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici al fine di assicurare costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentito l'ufficio tecnico comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento e la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, fatte salve le sanzioni penali.

Art. 50 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Art. 51 - Servitù pubbliche

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) le tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole e ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

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

Il proprietario inoltre è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

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

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

Art. 52 - Tutela del verde ed alberature

Le prescrizioni per la tutela del verde e delle alberature sono contenute nei piani per il decoro e l'arredo urbano. In assenza di questi nessuna alberatura, fatta eccezione per gli impianti di viticoltura e di frutticoltura, può essere rimossa senza l'autorizzazione dell'Amministrazione.

La stessa autorizzazione dovrà contenere anche disposizioni per la ripiantumazione, a cura e a spese del privato, di analoghe alberature da posizionare possibilmente in prossimità del medesimo sito.

Ogni nuova concessione edilizia comporta l'obbligo per il concessionario, ove non direttamente normato, di porre a dimora nel territorio asservito alla costruzione di nuove alberature in misura non inferiore ad 1 (una) pianta ogni 150 (centocinquanta) mc edificabili.

Le alberature da mettere a dimora dovranno avere un'altezza non inferiore a 3 ml.

Qualora nel lotto da edificare risulti impossibile l'impianto di alberature, la quantità di alberi, di cui ai commi precedenti, previste per la piantumazione, deve essere posta a disposizione del comune, che provvederà a piantumarli in aree pubbliche.

CAPO IV - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.

Art. 53 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblici

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

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

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

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

Nell'atto di concessione, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

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

Il restauro del pavimento stradale, del marciapiede o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione e autorizzazione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda all'esecuzione delle opere entro il limite stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento.

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

Art. 54 - Rinvenimenti e scoperte

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

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitiva determinazione della competente autorità.

Art. 55 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'ufficio tecnico comunale, sentito il parere della U.S.L. territoriale e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o irregolarità che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza speciale nullaosta del Sindaco, servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

CAPO V - Disposizioni transitorie finali

Art. 56 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore, per le parti inerenti materie sottoposte a controllo della Regione, dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.8.1942 n. 1150/42.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 57 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 9 del presente regolamento.

Art. 58 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, SEGUONO LE NORME DEL PRECEDENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.

Art. 59 - Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle Norme di Attuazione del vigente PRG limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

*⁽¹⁾ OVVERO QUELLE PRATICHE CHE HANNO GIÀ SUPERATO L'ESAME FAVORUOLE DELLA C.E.

[Handwritten signature]

TITOLO IV - Regolamento per le lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e per l'applicazione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO I - Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Art. 60 - Definizione della lottizzazione
(rif. L.R. 22 luglio 1974 n. 34 ed art. 18 legge 28 febbraio 1985 n. 47)

Sono lottizzazioni di terreno le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, produttiva e commerciale o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione o l'integrazione delle opere di urbanizzazione.

Pertanto si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziati senza la preventiva autorizzazione:

- i frazionamenti di terreno che per dimensione e numero denuncino lo scopo edificatorio in contrasto con le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti;

- le opere di urbanizzazione nei terreni non compresi nei piani attuativi e comunque non previste nello strumento urbanistico generale vigente;

- comunque un insieme di opere preordinate al frazionamento stesso di terreni a scopo edificatorio ovvero alla costruzione contemporanea o successiva di una serie di immobili.

Le lottizzazioni come sopra definite, d'iniziativa privata, sono disciplinate dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dagli strumenti urbanistici vigenti, oltre che dal presente regolamento.

Art. 61 - Procedure per la domanda di autorizzazione alla lottizzazione convenzionata.

I proprietari dei terreni inclusi nella zona subordinata al piano attuativo possono presentare istanza al Sindaco di procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio, in conformità del piano regolatore generale.

I contenuti della domanda sono gli stessi di quelli relativi alle istanze di concessione edilizia

In assenza di programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, la domanda deve essere sottoscritta dalla totalità

dei proprietari compresi nel perimetro della zona sottoposta a piano attuativo. In presenza del P.P.A. vigente è sufficiente l'adesione dei proprietari che costituiscono il 75% del valore catastale dell'intero territorio sottoposto a piano attuativo dal piano regolatore generale.

Art. 62 - Allegati alla domanda

Gli elaborati allegati alla domanda di autorizzazione sono quelli elencati nella scheda di cui alla circolare regionale 1 aprile 1993, prot. 6931, con l'aggiunta dello schema di convenzione di cui al successivo articolo.

Art. 63 - Contenuti della convenzione

Lo schema di convenzione deve contenere i seguenti impegni, termini e garanzie:

1. la cessione gratuita di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie nella misura minima stabilita dallo strumento urbanistico generale e come distribuite dal piano di lottizzazione;

2. l'impegno da parte dei privati proponenti la lottizzazione di redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, ove queste non esistano o non siano state progettate dal Comune;

3. l'assunzione a carico dei proprietari della costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle secondarie relative alle aree sottoposte a piano di lottizzazione.

In alternativa alla costruzione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, i proprietari possono realizzare, in misura equivalente, gli allacciamenti ai pubblici servizi esterni al piano. La progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione devono essere effettuate con il controllo del Comune;

4. i termini non superiori a dieci anni per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto;

5. l'impegno, da parte di privati, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla cessione gratuita al Comune;

6. i termini per la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati;

7. l'assunzione dell'obbligo da parte dei privati di rispettare tutte le prescrizioni contenute nelle elaborazioni di P.L.C., pena la decadenza del P.L.C. stesso;

8. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

CAPO II - Il comparto edificatorio

Art. 64 - Applicazione del comparto edificatorio.

Il comparto edificatorio (1), di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e degli artt. 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978 n.35, trova applicazione per le aree inedificate e per gli edifici da trasformare (2) mediante demolizione e ricostruzione, incremento di cubature, modifiche di destinazione e per gli edifici suscettibili di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, tutti se contenuti nei seguenti strumenti urbanistici approvati nelle forme di legge:

a) piani particolareggiati ai sensi degli artt. 13 e seguenti della citata legge 1150/42;

b) piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 30, della legge 5 agosto 1978 n. 457;

c) varianti speciali per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui alla legge regionale 2 maggio 1980 n. 28 e successive modifiche ed integrazioni, limitatamente per i piani di dettaglio di cui all'art. 9 della citata L.R. 28/80 e per i piani particolareggiati di cui alla precedente lettera a);

d) programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e della L.R. citata 35/78.

Art. 65 - Perimetri dei comparti edificatori (3).

I perimetri dei comparti edificatori possono essere contenuti direttamente negli strumenti urbanistici di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 1, ovvero successivamente all'approvazione dei suddetti strumenti urbanistici con apposita deliberazione consiliare con la quale sono indicati, oltre che i perimetri stessi, anche ad integrazione di quanto non riportato nel piano, le finalità dei comparti medesimi e l'elenco delle opere e degli adempimenti posti a carico dei compartisti, quali la cessione gratuita degli spazi pubblici, l'assunzione a carico dei compartisti delle opere di urbanizzazione, i termini per la realizzazione delle opere pubbliche e private e le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi da assumere (4). Approvato un comparto edificatorio, le aree inedificate e le costruzioni formano una unità fabbricabile ed il diritto ad edificare previsto con il comparto spetta solo al consorzio di comparto. Il singolo compartista non ha alcun diritto soggettivo all'attuazione del comparto, ma solo un'aspettativa commisurata ai vantaggi offerti dal piano (5).

Art. 66 - Notifica ai privati compresi nei comparti.

Il Sindaco notifica, mediante Messo comunale (6), ai proprietari interessati, la formazione del comparto ed il termine entro cui debbono dichiarare se intendono provvedere, da soli se proprietari dell'intero comparto o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area ed alle trasformazioni degli edifici compresi nel comparto. (7)

I proprietari interessati devono, nei termini stabiliti dalla notifica suddetta, comunicare al Sindaco la propria adesione al comparto, documentando altresì i valori catastali dei terreni e degli eventuali fabbricati. (8)

Art. 67 - Formazione del consorzio.

Il Sindaco, verificate le adesioni al comparto edificatorio (9), invita nei successivi 60 gg i proprietari aderenti, i quali:

- se rappresentanti la totalità del comparto, possono sottoscrivere, riuniti in associazione legale, atto d'obbligo relativo agli impegni di cui al precedente art. 2. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo cessano gli effetti della formazione del comparto edificatorio, fermi restando gli impegni assunti con l'atto d'obbligo (10);

- se rappresentanti la maggioranza del 75% del valore catastale dell'intero comparto, devono, entro un termine stabilito dal Sindaco, formare il consorzio di comparto ed acquisire la piena disponibilità dell'area compresa nel comparto mediante l'esproprio dei non aderenti con indennizzo calcolato ai sensi del 1° comma dell'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992 n. 359. (11) (12)

Decorso il termine di cui al primo comma, nei casi in cui gli aderenti non raggiungano il 75% del valore catastale dell'intero comparto o nel caso in cui il consorzio di comparto non abbia acquisito la piena disponibilità dell'area, il Comune, per i piani di cui alle lettere a), b) e c) espropria i terreni e gli immobili dei non aderenti, con indennizzo di cui al quarto comma del citato art. 5 bis della legge 359/93 ed attribuisce le aree ed i diritti conseguenti a terzi disposti a formare o a partecipare al consorzio stesso (13).

I consorzi di comparto, conseguita direttamente espropriando loro stessi o indirettamente mediante espropri del Comune, la piena disponibilità dell'area di comparto, dovranno sottoscrivere atto d'obbligo relativo agli impegni di cui al precedente art. 2. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo cessano gli effetti della formazione del comparto edificatorio fermi restando gli impegni assunti con l'atto d'obbligo.

Art. 68 - Vantaggi e oneri dei partecipanti al comparto.

I comparti edificatori costituiscono unità fabbricabile comprendenti le aree inedificate ed i fabbricati compresi nel comparto stesso. I partecipanti al comparto

hanno aspettative, indipendenti dalla zonizzazione di piano, commisurate ai vantaggi costituiti dagli indici di fabbricabilità e dai parametri edilizi stabiliti dal piano. Spetta, pertanto, ad ogni partecipante al comparto una cubatura pari alla superficie del terreno per l'indice territoriale stabilito dal piano (14).

Il consorzio, prima della sottoscrizione dell'atto d'obbligo, dovrà dimostrare l'equa distribuzione dei vantaggi spettanti a tutti i partecipanti il comparto stesso ed inoltre dovrà predisporre una tabella millesimale degli oneri spettanti ad ogni singolo partecipante il comparto, oneri che saranno valutati in proporzione ai vantaggi ottenuti dal piano.(15)

Anche gli edifici inclusi nei comparti partecipano agli oneri sulla base della cubatura assegnata, la quale può confermare la cubatura esistente o prevederne eventuali integrazioni o trasformazioni.

Art. 69 - Modifiche al piano urbanistico.

Le modifiche al piano urbanistico derivanti dalla ridistribuzione delle cubature assegnate dal piano, quando non comportano variazioni alle previsioni di spazi pubblici ed alle reti infrastrutturali, sono approvate dal Comune con le procedure di cui all'art. 2 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (16).

Note

(1) Il "comparto edificatorio" ha trovato una prima applicazione con la legge speciale per la ricostruzione delle zone terremotate (artt. 128, 129, 130 Legge 1399/1917) ed è stato disciplinato oltre che dalle leggi sopracitate anche dall'art. 870 del Cod. Civile, e da numerose leggi regionali.

(2) cfr. 1° comma art. 23 L. 1150/42. Per edifici da "trasformare" si intendono, con riferimento al primo articolo della legge 10/77, quelli che per adeguamento al piano sono subordinati alla concessione edilizia. Inoltre, sia per il citato art. 1 della legge 10/77 che per l'art. 7 della legge 357/93, la trasformazione stessa comporta il pagamento o la realizzazione a scomputo delle relative opere di urbanizzazione. Diverso è il caso delle concessioni a sanatoria, le quali per effetto del 12° comma dell'art. 35 della legge 47/85, restano subordinate ad atto di impegno a partecipare anche agli oneri dovuti per l'intero comprensorio assoggettato a recupero urbanistico.

(3) La legge 1150/42 presuppone solo l'esistenza di un piano particolareggiato approvato, ma non pone limiti al numero ed all'estensione dei perimetri dei comparti. L'art. 22 della L.R. 35/78 precisa invece che l'applicazione del comparto riguarda tutte le zone sottoposte a piano attuativo. Inoltre, come già detto, il comparto trova applicazione anche per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

(4) Trattandosi di obblighi posti a carico dei privati, pena l'esproprio, i perimetri ed i contenuti dei comparti stessi (finalità, opere poste a carico dei privati e

tempi di esecuzione delle opere pubbliche e private) devono essere chiaramente specificati o in sede di formazione del piano urbanistico, ovvero con apposita deliberazione successiva all'approvazione del piano medesimo.

(5) (Cass. 25.10.57, n. 4188, Forum amm. 1958, I, 2, 2772).

(6) cfr. Virgilio Testa "Disciplina urbanistica".

(7) cfr. 2° comma art. 22 L.R. 35/78.

(8) Trattandosi di valori da commisurare percentualmente a quelli totali riferiti all'intera area sottoposta a comparto edificatorio, per il calcolo dell'imponibile dei terreni possono essere assunti i valori di cui al II titolo della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e per le costruzioni i valori riferiti all'I.C.I.

(9) La notifica del Sindaco comporta diversi adempimenti subordinati a controllo del Comune. Si ritiene quindi che un primo termine debba riferirsi alla sola adesione al comparto. Successivamente alla verifica della consistenza delle adesioni, il Sindaco provvederà a richiedere i successivi adempimenti.

(10) La finalità del comparto, costituente l'unità fabbricabile, è la realizzazione del piano a prescindere dai frazionamenti proprietari. Qualora tutti i proprietari risultino aderenti e per accordi interni procedano alla rettifica dei confini in conformità del piano, si ritiene inutile la formazione del consorzio di comparto, ma è sufficiente la sottoscrizione di un impegno a realizzare quanto previsto con la formazione del comparto stesso.

Tutto questo vale anche per i consorzi di comparto una volta acquisita la piena disponibilità dell'area del comparto.

(11) cfr. 2° e 3° comma art. 23 della L.R. 35/78.

(12) I riferimenti all'indennità di esproprio sono stati aggiornati alla L. 359/92.

(13) Si ritiene che le facoltà previste per il Comune sia di espropriare anche gli aderenti in numero insufficiente a formare il consorzio che di destinare le aree espropriate debbano essere precisate nelle finalità del comparto edificatorio.

(14) L'equa distribuzione degli oneri e vantaggi sulla base delle superfici di proprietà, a prescindere dalla zonizzazione di piano, si evince dal fatto che il comparto costituisce unità fabbricabile, nel quale ogni proprietario ha una aspettativa proporzionale rispetto al vantaggio complessivo offerto dal piano. Conseguentemente lo stesso proprietario partecipa agli oneri in proporzione al vantaggio ottenuto.

(15) I frazionamenti dei terreni e le permuta tra interessati al comparto sono finalizzati alla cessione gratuita al Comune di terreni per la creazione degli spazi pubblici imposti dal piano, in applicazione di specifiche disposizioni di legge, pertanto è dovuta unicamente l'imposta di registro a tassa fissa.

(16) Le eventuali variazioni di frazionamento ed ubicazione delle costruzioni in conformità delle prescrizioni generali di piano non hanno rilevanza esterna e pertanto si ritiene che possano essere approvate dal Comune con procedura semplificata.