

COMUNE DI CEFALU'

Provincia di Palermo

REGOLAMENTO EDILE

Adottato con delibera n. 59 del 24.03.1979 riscontrata legittima dalla C.P.C. il 04.01.1980 con provvedimento n. 20106/00719 e adeguato alle prescrizioni del decreto dell'Assessore Regionale del Territorio ed Ambiente n. 156/81 del 14.05.1981 - COSI' COME DERIVANTE DALLE MODIFICHE DI CUI ALLE DELIBERA DI C.C. 20 DEL 22/03/2012 COSI' COME CORRETTE DAL COMBINATO DISPOSTO DELLA NOTA ARTA N. 14095 DEL 02/07/2013, CONTRODEDOTTA CON DELIBERA DI C.C. 66 DEL 01/08/2013 E DAL D.D.G. 400 DEL 10/12/2013 DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA DELL'ARTA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 dal Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", par quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Ciascun procedimento edilizio viene assegnato, dal responsabile del settore o da un suo delegato ad un responsabile del procedimento, (leggasi identicamente tecnico istruttore), il quale, lo tratta nei termini e modi di legge così come integrati da eventuali disposizioni di servizio.

Il responsabile dell'istruttoria deve concludere il proprio lavoro con una bozza dell'atto da emanare, sottoscritta e datata dal medesimo responsabile, con valenza puramente interna all'amministrazione, con la quale, tra l'altro, illustrerà, mediante le premesse, le risultanze dell'istruttoria stessa, al responsabile del settore, il quale potrà fare proprio il provvedimento finale proposto, ove condiviso. Lo stesso responsabile del settore, non potrà discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta se non indicandone la motivazione nel provvedimento finale o in calce all'atto istruttorio;

nel caso in cui l'atto o provvedimento finale sia di competenza di un organo politico, l'organo tecnico-amministrativo responsabile dell'istruttoria, concluderà i propri lavori con la presentazione allo stesso responsabile del settore di una dettagliata relazione, sottoscritta dal responsabile dell'istruttoria stesso. Competerà al medesimo responsabile del procedimento proporre al responsabile del settore l'atto da sottoporre all'organo politico che potrà decidere il tipo di provvedimento da adottare;

Il responsabile del procedimento deve in maniera autonoma:

-) *valutare ai fini istruttori, in maniera ampia ed autonoma, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimità ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento o della sua proposta;*
-) *accertare di ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare può chiedere il rilascio di dichiarazioni e la*

- rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;*
-) proporre, se del caso, l'indizione delle conferenze di servizi di cui all'art. 15 della l-r-10/91 e s.m.;*
 -) curare le comunicazioni, le pubblicazioni e le notificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti anche in tema di partecipazione al procedimento amministrativo, di diniego o accettazione in fase istruttoria dell'istanza di parte, rispettando le modalità di cui alla determina dell'autorità sulla privacy "Linee guida in materia di trattamento di dati personali per finalità di pubblicazione e diffusione di atti e documenti di enti locali" del 19 aprile 2007 pubblicata sulla G.U. n. 120 del 25 maggio 2007;*
 -) in caso di progettazione di lavori pubblici assumere tutte le competenze di cui all'art. 8 del dpr 554/99 che sono state trasposte nel DPR 207/2010 a decorrere da giugno 2011, e comunque tutte quelle assegnate dalla legge in materia di appalti di lavori, servizi e forniture, dai regolamenti dell'ente e dalla leggi in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro e loro regolamenti attuativi;*
 -) qualora l'adozione del provvedimento finale rientri nella sua competenza, questi è tenuto ad adottare il provvedimento stesso subito dopo la definizione del procedimento stesso. Se l'adozione medesima rientra, invece, nella competenza di altro organo (responsabile di settore, organi collegiali, ecc.), lo stesso, entro i giorni lavorativi dalla definizione dell'istruttoria, indicati nella tabella a tal uopo predisposta dal Responsabile del Settore, (stilata in modo tale da rispettare i tempi massimi definiti per legge), trasmette la proposta anche mediante l'inserimento nel sistema informatico, corredata di tutti gli allegati necessari, all'organo che la deve adottare ed agli organi di controllo, ovvero lo sottopone immediatamente all'organo competente per l'adozione nei casi di urgenza.*

CAPO II - Inquadramento e tipologia dei procedimenti edilizi

Art. 3 - Attività soggette a provvedimenti edilizi

Concessioni edilizie (art. 36 L.R. 71/78 - art. 2 l.r. 17/94 - art. 18 l.r. 4/2003)

Sono obbligatorie prima dell'esecuzione dei seguenti lavori:

- Interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d, comma 1, art.20, L.R. n.71/78);
- Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
- Demolizioni e ricostruzioni di edifici;
- Realizzazione di nuovi edifici;
- Varianti a concessioni già rilasciate, tranne per quei interventi previsti dal 2° comma dell'art. 22 del DPR 380/01, in quanto realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Restano efficaci le norme per le varianti in corso d'opera, di cui all'art. 15 della l. 47/85;

- Completamento dei lavori regolarmente assentiti il cui provvedimento è decaduto per decorrenza temporale;
- Mutamento della destinazione d'uso degli edifici o parti di essi che implichi variazione degli standards;
- Opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in genere;
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti. - art. 18 l.r. 4/2003 -

La concessione edilizia può essere richiesta anche in sanatoria, ai sensi dell' ex art. 13 della legge n. 47/85 - art. 36 DPR 380/01, per opere già realizzate, quando esse siano conformi agli strumenti urbanistici, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel regime concessorio occorre richiedere apposita concessione edilizia al Comune seconda la modulistica predisposta dall' unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e/o abilitativi previsti dalle norme regolamentari.

Autorizzazione edilizia (art. 5 l.r. 37/85 - art. 20 l.r. 4/2003)

Gli interventi edilizi rientranti nel regime autorizzativo sono i seguenti:

- Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78) così come disciplinata dal successivo art. 8;
- Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);
- Pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- Occupazioni suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- Demolizioni;
- Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;
- Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in: rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Cambio di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi (art. 10 l.r. 37/85)
- Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo;
- Escavazione pozzi e per le strutture ad essi connessi;
- Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85;

- Costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- Recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente, in un maggior numero di unità immobiliari - art. 20 comma 8 L.R. 16.04.2003, n.4 ;
- Opere per l'adeguamento degli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di 60 mq.;
- Opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi degli insediamenti civili esistenti, che non recapitano in pubbliche fognature, alle disposizioni previste dalla legge reg. n. 27/86;
- le occupazioni di suolo pubblico;

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime autorizzativo" occorre richiedere apposita autorizzazione al comune seconda la modulistica predisposta dall'unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" ed occorre allegare alla richiesta di autorizzazione il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché tutti gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari. Ferme restando le disposizioni previste dall'art. 36 l.r. 71/78, art 2 l.r. 17/94, artt. 18 e 20 l.r. 4/2003, art. 5 l.r. 37/85 e le altre normative statali e regionali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia soggetta a concessione edilizia o autorizzazione edilizia.

Art. 4 Attività soggetta a semplificazione procedimentale

Denuncia di Inizio Attività Edilizia (art. 14 l.r. 2/2002 elenco di rimando indicato in via esemplificativa ed interventi indicati in art 22 DPR 380/2001 vedi circ Arta 4/04)

1. (ex co. 1 art 22 DPR 380/01). Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 (del DPR 380/2001), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. (ex co, 2 art 22 DPR 380/01). Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività **le varianti alle concessioni edilizie che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel concessioni edilizie.** Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento

principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

I seguenti interventi sono soggetti a DIA:

Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7 L. 493/93, in particolare:

- *Manutenzione straordinaria (lettera b, comma 1, art.20, L.R. 71/78) così come disciplinata dal successivo art. 8*
- *Restauro e risanamento conservativo (lettera c, comma 1, art.20, L.R. 71/78);*
- *Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree di pertinenza e/o al piano terra di edifici esistenti;*
- *Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- *Costruzioni di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art.6 L.R. 37/85, muri di cinta e cancellate;*
- *Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- *Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
- *Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.*

3. (ex co. 3 art 22 DPR 380/01) In alternativa alla concessione edilizia, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) cioè *gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre

2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Altresì

- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati precedentemente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- Ex art 18 l.r. 4/2003 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati degli edifici esistenti.
- Interventi di cui alla legge regionale 6/2010 -Piano casa

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime denunciativo" occorre depositare apposita denuncia di inizio attività al comune allegando il progetto delle opere da eseguire a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché di tutti gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi per l'inizio dei lavori.

Segnalazione Certificata Inizio Attività (art. 6 l.r. 5/2011 e art 5 l. 106/2011 (cd. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011))

Riguarda i seguenti ambiti di applicazione:

Ambito (A) ex art. 22, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001:

- non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso)
- che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) ossia agli interventi ad attività "libera" per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo per i quali è solo richiesta la previa comunicazione inizio lavori
Pertanto saranno soggetti a S.C.I.A, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

- *gli interventi di restauro e risanamento conservativo*
- *i mutamenti d'uso "funzionale"*
- *gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori)*
- *i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:*
 - *il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);*
 - *l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità)*
 - *l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi*
 - *semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).*

Ambito (B) ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001:

Il ricorso alla S.C.I.A. è, inoltre, previsto per le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ambito (C) ex art. 137, T.U. D.P.R. 380/2001

Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n. 122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001 i seguenti interventi:

- *realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;*
- *realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico*

Art. 5 -

Attività soggette a comunicazione

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime comunicativo" occorre comunicare l'inizio dei lavori al Comune seconda la modulistica predisposta dall'unità operativa "urbanistica e gestione del territorio" prima di procedere all'esecuzione degli stessi e occorre, altresì, allegare, alla comunicazione, una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla

progettazione oltre che gli atti tecnico/amministrativi e abilitativi previsti dalle norme regolamentari. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Opere interne agli edifici (art.9 L.R. 37/85)
- Opere interne (art.20 L.R.4/2003)
- Manutenzione ordinaria degli edifici industriali (Circ. Ministero LL. PP. n.1918/77)

Opere interne (Art. 9 L.R. 37/85)

Non sono soggette a concessioni né autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Opere interne (Art. 20 L.R. 4/2003)

Chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a mq. 50 e/o copertura di spazi interni con strutture precarie.

Art. 6 - Attività edilizia libera (art. 6 l.r. 37/85)

Per la realizzazione degli interventi edilizi rientranti nel "regime libero" non occorre alcuna autorizzazione o concessione da parte del Comune e neppure alcuna comunicazione dell'inizio dei lavori da parte degli interessati.

Gli interventi del "regime libero" possono quindi essere eseguiti liberamente e senza alcun preventivo atto di assenso da parte dell'Amministrazione. Gli interventi edilizi rientranti in tale regime procedurale sono i seguenti:

- Ordinaria manutenzione degli edifici (lettera a, comma 1, art.20, L.R. 71/78) così come disciplinati dal successivo art. 8;
- Recinzione di fondi rustici;
- Strade poderali;
- Opere di giardinaggio;
- Risanamento e sistemazione di suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- Costruzione di serre;
- Cisterne ed opere connesse interrate;
- Opere di smaltimento delle acque piovane e opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zona agricola.

CAPO III - CONCESSIONE

Art. 7 - opere soggette a concessione

In conformità delle leggi vigenti, per la esecuzione qualsiasi delle opere indicate nell'apposita sezione dell'art. 3, del presente regolamento, dovrà essere presentata al Sindaco la relativa richiesta di concessione.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione a scopo edilizio, la domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al seguente art. 16.

Art. 8 - definizione tipologica degli interventi edilizi non soggetti a concessione

Non è richiesta la concessione per i seguenti lavori:

I) Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) Manutenzione sulle opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici con vincolo monumentale ai sensi del D.LEG. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni e quelle soggette a comunicazione ex art 9 lr 37/85, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero dell'unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;
 - b) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e tegumento e senza modificare le altezze della linea di gronda o del colmo o la pendenza delle falde nonché la volumetria delle coperture;
 - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti e infissi all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;

- f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - h) la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato;
3. Resta altresì fermo che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non soggetta ad autorizzazione specifica, fatto salvo eventuale parere della sovrintendenza.
 4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico;

Le suddette opere di manutenzione ordinaria non sono soggette ad autorizzazione, concessione o comunicazione, così come stabilito dall'articolo 6 della Legge Regionale n° 37 del 10/08/1985 e sue modifiche ed integrazioni. Negli interventi in centro storico, il proprietario ha l'onere di conservare la documentazione fotografica probante lo stato ante operam fermo rimanendo diversi obblighi previsti nel piano particolareggiato di centro storico.

II) Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, ovvero alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo oltre che la loro finitura esterna.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte, scale, travi, pilastri setti ecc.. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica o altimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di

migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare la morfologia, i volumi, le superfici o il numero delle singole unità immobiliari e/o del complesso immobiliare e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano:
 - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota, fermo restando quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e sue modifiche ed integrazioni;
 - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai senza modifiche della quota di calpestio, fermo restando quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e sue modifiche ed integrazioni;
 - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali, fermo restando quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e sue modifiche ed integrazioni;
 - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzature in qualunque posizione, con o senza modifiche di materiali;
 - g) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze, fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni e fermo restando quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e sue modifiche ed integrazioni;
 - h) il rifacimento del manto del tetto con diverso materiale o tegumento fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni;
 - i) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni;
 - j) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni;
 - j) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - k) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni;

- l) la sostituzione totale e la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
- m) le opere previste all'art. 20 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003 e sue modifiche ed integrazioni;
7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente punto l);
8. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici o dei volumi utili fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dal D.LEG. 42/2004 e sue modifiche ed integrazioni.;
- Le suddette opere, fermo rimanendo il parere della sovrintendenza ove occorra non sono soggette a, concessione, così come stabilito dall'articolo 9 della Legge Regionale n° 37 del 10/08/1985 e sue modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 7.

Art. 10 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da chi abbia titolo da richiederla o dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigenti ²⁾;
- b) l'elezione del domicilio da parte del proprietario nel comune o di chi abbia titolo a richiedere la concessione;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge ³⁾ per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.
- d) La documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Art. 11 - Documentazione a corredo delle domande - Progetti ed allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui al precedente art. 7, è richiesta la presentazione degli elaborati appresso indicati.

Elenco requisiti per i progetti ex novo.

Stato di fatto:

- 1°) Estratto di mappa catastale, orientato, con l'indicazione del foglio di mappa che consente di individuare le particelle interessate al progetto, e nel loro contesto, la posizione ed il contorno della costruzione in progetto;
- 2°) A secondo della documentazione cartografica ufficiale esistente per la zona di progetto: stralcio aerofotogrammatico in scala 1/2000 con sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale di cui al punto 1°) e in mancanza della cartografia 1/2000, lo stralcio aerofotogrammatico in scala 1/5000 o 1/10000 senza sovrapposizione di mappa catastale. Tali grafici riprodurranno l'area intorno alla costruzione progettata per un raggio di m. 150 a partire dal contorno della costruzione stessa.
- 3°) Stralcio di piano regolatore generale e/o particolareggiato interessante la zona di progetto e/o piano di lottizzazione se esistente, più la trascrizione delle relative norme tecniche di attuazione.
- 4°) Sezione e/o profili del terreno, una o più a secondo delle caratteristiche del luogo, in scala 1/200, per cinquanta m. a "monte" e 50 m. a "valle" del tratto ove dovrebbe insistere la costruzione se questa è progettata in un ambito rurale, per 20 m. a "monte" e 50 m. a "valle", orientativamente, se questa è progettata nell'ambito urbano.
- 5°) Planimetria quotata, in scala 1/200 o 1/500 a seconda dell'estensione dell'intero lotto di progetto.
- 6°) Fotografie:
 - a) almeno una panoramica che permetta di individuare la zona di progetto nel contesto dell'ambiente circostante. Essa dovrà consentire, ove possibile, il riconoscimento di elementi notevoli di riferimento, come per esempio promontori, insenature, creste collinari, tralicci, edifici di notevole consistenza, etc., anche ritrovabili nella cartografia ufficiale esistente. Il sito della costruzione in progetto sarà indicato dall'incrocio di due segmenti di retta ortogonali. In calce o sul retro della panoramica dovranno essere elencati gli elementi di riferimento rintracciabili nel caso particolare. Il luogo e la distanza approssimativa donde sarà stata effettuata la ripresa fotografica saranno specificati sempre in calce o sul retro della panoramica.

Le suddette fotografie, più eventuali altri elaborati sfusi documentanti lo stato di fatto, saranno allegati all'elaborato tecnico di progetto

- 7°) Per il progetto di un singolo edificio di cubatura fino a 80 mc. si potrà fare a meno dei requisiti 5) e 6) a precedenti.

Riguardo al punto 6/b basterà una fotografia con su riportata la sagoma della costruzione. Riguardo al punto 2) precedente basterà uno stralcio aerofotogrammetrico della scala disponibile.

8°) Tutti gli elaborati in copia eliografica e/o fascicolati, in cinque copie, dovranno far menzione in testata del tipo del progetto, della ditta e del tecnico progettista [e dovranno essere piegati in forma UNI].

Elaborato tecnico dei progetti.

- 1) Tutti i grafici dovranno essere orientati e dotati di scala metrica.
- 2) In scala con denominazione non maggiore di 100 saranno riportate tante piante, se diverse, quanti sono i piani della costruzione in progetto.
- 3) Saranno riportate una o più sezioni significative della costruzione in progetto, quotate, e alla scala delle piante.
- 4) Saranno riportati profili o sezioni della costruzione in progetto in scala con denominatore non maggiore di 200, per una estensione di m. 50 a "monte" e 50 m. a "valle" se si tratta di ambito urbano.
- 5) Tutti i prospetti fra loro differenti dovranno essere rappresentati; per gli edifici dai prospetti non univocamente numerabili il numero minimo delle proiezioni di alzato sarà di quattro. La scala sarà quella delle piante.
- 6) Piante della copertura. Dovranno essere rilevabili le pendenze ed eventualmente le caratteristiche del tegolato. La scala sarà identica a quella delle altre piante.
- 7) Si consiglia di corredare i grafici con una veduta prospettica o assonometrica. Il punto di vista della veduta prospettica dovrà essere accessibile nella realtà fisica dei luoghi, e dovrà essere segnata nella planimetria di cui al punto successivo.
- 8) Planimetria quotata in scala 1:200 illustrativa della sistemazione del lotto di progetto. Vi saranno riportate le tracce delle sezioni di cui al precedente punto 4). Per i lotti di superficie superiore ai 500 mq. Si potrà adoperare la scala di rappresentazione 1:500.
- 9) Caratteristiche metriche (sup. coperta abitabile, altezza, etc.).
- 10) Tutti gli elaborati in copia eliografica e/o fascicolati, in cinque copie, dovranno far menzione in testata del tipo di progetto di cui trattasi, della ditta e del tecnico progettista, [e dovranno essere piegati in forma UNI].
- 11) Il progetto dovrà essere inoltre corredato di una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché dello schema dettagliato di rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

Elenco requisiti per i progetti di risanamento, restauri, riadattamenti, ricostruzioni, sopraelevazioni.

Stato di fatto:

- a) Si richiede rilievo quotato, in scala con denominatore non maggiore di 100, completo di tutti i grafici, piante, sezioni, prospetti necessari ad illustrare in maniera esauriente lo stato di fatto degli immobili in relazione alle opere che si progettano.
 - b) Nel caso in cui per le operazioni in progetto fosse necessario tener conto di situazioni statiche complessive interessanti strutture adiacenti, contigue o comunque connesse con quelle soggette alle operazioni di cui si tratta, è richiesta l'estensione della rappresentazione a dette strutture, tramite gli strumenti (ad es. piante, sezioni, prospetti) confacenti allo scopo.
 - c) Nel caso in cui, per le operazioni in progetto, fosse necessario tener conto di situazione complessive di "figura" interessanti superfici, spazi e volumi circostanti o comunque connessi con quelli direttamente soggetti alle operazioni di cui si tratta, è richiesta l'estensione della rappresentazione a dette parti, tramite gli strumenti (piante, sezioni, prospetti) confacenti allo scopo, e alle opportune scale.
 - d) Le sezioni una o più significative dello stato di fatto, saranno alla scala delle piante. Esse dovranno essere fedeli agli andamenti altimetrici effettivi, non solo per quanto attiene all'esattezza delle quote, ma anche per quanto riguarda le sagome, che dovranno essere il più possibile esatte e non schematiche, specie in presenza di volte, capriate e simili.
 - e) I prospetti, alla scala delle piante, saranno in numero adeguato a documentare lo stato di fatto complessivo degli alzati interessati dal progetto. I particolari eventualmente coinvolti alle operazioni in progetto dovranno essere rappresentati con gli strumenti (piante, sezioni e prospetti) e alle scale (1:100 - 1:50 - 1:20 - 1:10 - 1:1) confacenti al singolo caso. Nel caso di rifacimento di fronti o coperture il rilievo dovrà consentire la leggibilità dei diversi materiali presenti, della loro conformazione e relazione. Dovrà essere rappresentato, anche in dettaglio se necessario, il disegno degli infissi e delle ringhiere, o dell'elemento di tegolato.
 - f) Il rilievo dovrà essere completato da una documentazione fotografica dello stato di fatto. Il formato delle fotografie dovrà essere tale da consentire una effettiva leggibilità di quanto ritratto. I criteri che si useranno per la documentazione fotografica saranno i medesimi che avranno guidato la rappresentazione grafica, e saranno comunque tale da garantire la completezza della documentazione. In particolare in caso di ricostruzione o sopraelevazioni, ove legittimo e consentito, si richiede una fotografia panoramica informata ai medesimi criteri consigliati per le panoramiche relative alla documentazione dello stato di fatto per i progetti ex novo (v).
- 2) Estratto di mappa catastale con l'indicazione del foglio di mappa che consente di individuare le particelle interessate dalle opere di progetto.

- 3) Nel caso di ricostruzioni o sopraelevazioni, ove legittime o consentite, sono richiesti in aggiunta i grafici di cui al punto 2) e 4) relativi alla documentazione dello stato di fatto per i progetti ex novo.
- 4) Stralcio del piano regolatore generale e particolareggiato relativamente alla zona in questione, e piano di lottizzazione se esistente, più la trascrizione delle relative norme tecniche di attuazione.
- 5) Tutti i grafici in copia eliografica e/o fascicolati, in sei copie, dovranno fare menzione nella testata, del progetto di cui si tratta, della ditta e del tecnico progettista. Essi dovranno essere piegati in formato UNI.

Elaborato tecnico di progetto.

- 1) Tutti i grafici dovranno essere orientati e dotati di scala metrica.
- 2) I grafici, piante, sezioni e prospetti, saranno tutti quelli necessari ad illustrare in maniera esauriente le opere in progetto. Essi saranno in scala con denominatore non maggiore di 100 e si conformeranno, per quanto riguarda l'estensione della rappresentazione, allo spirito dei paragrafi c), d), e) del punto 1) relativi alla documentazione dello stato di fatto degli edifici da risanare, restaurare, riadattare, etc. Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere con l'indicazione della superficie coperta, volume, etc.
- 3) Tutti gli elaborati in copia eliografica e/o fascicolati, in sei copie, dovranno far menzione, nella testata, del progetto di cui si tratta, della ditta e del tecnico progettista. Essi dovranno essere piegati in formato UNI.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato di una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato di rifornimento dell'acqua potabile, dello scarico delle acque bianche e nere (v), quest'ultimi schemi richiesti se trattasi di nuovi collegamenti con le reti pubbliche.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti approvati.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, debbono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quella totale dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data dell'accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 12 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione o sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

Art. 13 - Concessione

Il Responsabile del settore, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge ⁵⁾ e motivandone l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione alla quale dev'essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Copia della concessione deve essere pubblicata secondo le disposizioni vigenti ⁵⁾ e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

La concessione dovrà essere trascritta in conformità al 4° comma dell'articolo 36 della legge regionale 27.12.1978, n. 71.

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

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Nei casi di demolizione o ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B le superfici da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà, rispetto a quella prescritta dal sopra citato art. 18 della legge 6/88/4967, n. 865.

Art. 14 - Validità della concessione

Per quanto attiene all'inizio dei lavori, la validità, la durata, la decadenza, il rinnovo e la revoca della concessione, le deroghe, le responsabilità, i versamenti dei contributi valgono le norme di legge vigenti alla data del rilascio della stessa concessione.

La proroga del termine di ultimazione dei lavori che il Sindaco può accordare a norma dell'art. 4, comma 4 della legge 28/1/1977, n. 10 non può, in ogni caso, protrarsi oltre il termine di 4 anni dall'inizio dei lavori, ad eccezione delle opere pubbliche.

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

Art. 15 - Attività soggette ad autorizzazioni

Gli interventi individuati nello specifico punto di cui all'art 3 del presente regolamento.

Art. 16 - Lottizzazione

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1/2000 con la localizzazione dello insediamento dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1/1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la demolizione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra di loro nel rapporto almeno 1/5000;
- f) almeno due sezioni generali, lungo i percorsi principali, nel rapporto almeno 1/5000;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1/1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizi della lottizzazione , con il loro dimensionamento;

- h) una relazione generale dettagliata illustrata, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali del finimento esterno e alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dall'indice di fabbricabilità delle altezze massime, delle dimensioni degli accessi, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste delle Norme Tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di interventi;
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti completandolo con il titolo di proprietà e certificato catastale. L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del settore, previa Delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti ⁷⁾ il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione di Ufficio.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 17 - Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dall'inizio della costruzione in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 18 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi ²⁾ e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Concessione sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la Concessione e i disegni allegati, o 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 quarantotto ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il 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 della Concessione.

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

Art. 19 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Per richiedere l'agibilità è necessario presentare la perizia di cui all'art. 3 della l.r. 17/94 ed i documenti di rito nella modulistica predisposta dall'amministrazione probante i requisiti di sicurezza ed igiene richiesti dalle norme vigenti all'epoca della sua stesura.

L'agibilità non può essere rilasciata in assenza dei requisiti minimi inderogabili richiesti dalla legge (ad esempio mancato rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di cui al DM 1444/68 nei limiti di cui all'articolato del medesimo DM, ecc.).

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E NEI PARAMETRI

Art. 20 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita e dello strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 21, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 21 - Definizione degli indici e dei parametri

1) Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11), realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica solo in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) 3) 4) 5) Attrezzature.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti, salvo diversa prescrizione dallo strumento urbanistico vigente.

6) Destinazione d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7) Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, quest'ultima misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

8) Superficie minima del lotto.

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9) Indice di copertura.

E' il rapporto tra superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricazione fondiaria, e per superfici copribili l'unione delle proiezioni sul terreno della superficie lorda delle superfici dei piani dell'edificio, compresi i piani seminterrati, al netto dei:

- balconi a sbalzo, ballatoi o strutture a sbalzo dell'edificio (gli sbalzi degli elementi accessori definiti al punto 20 vanno computati ai fini di verificare il limite percentuale di massima occupazione degli stessi elementi) ;

Non si considerano ai fini della superficie coperta i seguenti elementi purchè non soprastanti o sottostanti **in asse ed a qualunque piano** a superfici da ricomprendere tra quelle già da considerare

- bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline limitatamente a quelle con sporgenze o profondità fino a m. 1,50: l'eccedenza è computata come superficie coperta;
- porticati asserviti ad uso pubblico;
- porticati ad uso privato, verande anche a piani diversi da quello terreno, tettoie o altri elementi accessori, così come definiti al punto 20 del presente articolo, purchè il complesso di questi, (somma delle loro superfici a tutti i piani), non superi il 30% della superficie coperta interessata dal progetto. Ciascuna unità abitativa può realizzare in proporzione ai millesimi di volume rispetto all'immobile di cui fa parte. L'eccedenza è computata sia come superficie coperta che come volume. Ai fini della limitazione percentuale di cui al presente punto la superficie degli elementi accessori di cui al presente è calcolata con riferimento alla effettiva parte coperta dagli stessi comprese le eventuali parti aggettanti esterne alle loro strutture verticali portati;

10) Altezze.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ⁹⁾, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni inclinazione superiore al 100%: L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano di terrazzo e per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35% e/o il colmo eccedente i m. 3,50 dalla gronda, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando in una parete la linea di terra suddetta e la linea derivante dall'intersezione del medesima parete con il piano di estradosso dell'ultimo solaio al finito, (es. tetto a falda, copertura inclinata, terrazzo, ecc.) non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o triangolari, o misti-linei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il

perimetro esterno dell'edificio o in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine

11) Volume.

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei:

- dei porticati asserviti ad uso pubblico;
- dei porticati ad uso privato, delle verande, anche a piani diversi da quello terreno, delle tettoie o degli altri elementi accessori, così come definiti al punto 20 del presente articolo, purchè il complesso di questi, (somma delle loro superfici a tutti i piani), non superi il 30% della superficie coperta interessata dal progetto. Ciascuna unità abitativa può realizzare in proporzione ai millesimi di volume rispetto all'immobile di cui fa parte. L'eccedenza è computata sia come superficie coperta che come volume;
- dei volumi tecnici così come definiti al punto 17 del presente articolo;
- dei volumi geometrici sottotetto che non vengono computati nei casi definiti dall'art. 34.

Nel volume è compreso, però, quello relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti ¹⁰⁾, se coperto.

12) Numero dei piani.

Dove esiste, questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il piano seminterrato se abitabile.

E' consentita la divisione dell'altezza del piano mediante soppalco nei limiti delle norme igienico-sanitarie semprechè tale soppalco non abbia l'estensione superiore al 40% della superficie del piano dell'unità abitativa che si va a soppalcare e non comporti comunque la totale soppalcatura di un vano/stanza chiuso dalle quattro pareti perimetrali.

13) 14) Distacco fra gli edifici.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali, dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti perimetrali.

15) 16) Distacco dei confini.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti perimetrali e la linea di confine.

17) Volumi tecnici

- a) Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- b) Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
 - b. le cabine elettriche ed i locali caldaia :

- c. gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - d. gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - e. gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - f. gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie, canne di ventilazione e ciminiera;
 - g. i serbatoi idrici;
 - h. i torrioni scala al di sopra delle linee di gronda;
 - i. le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- c) I volumi tecnici, oltrechè essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
- d) I volumi tecnici a servizio di fabbricati residenziali e commerciali debbono essere imperativamente compresi entro il 5% della superficie coperta di progetto così come computata ai fini del rispetto dell'indice di copertura;
- e) I volumi tecnici a servizio di fabbricati artigianali ed industriali debbono di norma essere compresi entro il 10% della superficie coperta di progetto così come computata ai fini del rispetto dell'indice di copertura
- 18) Lunghezza massima dei prospetti.
E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 19) Spazi interni agli edifici.
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.
Sono classificati nei seguenti tipi:
- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
 - b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con un normale minimo non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
 - c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento del cortile superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
 - d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non

abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

20) definizioni di verande, logge, porticati, tettoie ed elementi accessori comunque denominati ecc.:

- a) Si definiscono verande gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno, non dotati di vetrate, che siano parzialmente delimitati da pareti, pilastri od altri elementi del blocco principale della costruzione;
- b) Si definiscono come logge o ballatoi strutture architettoniche aperte almeno da un lato che consentono un passaggio accostato a una parete di un edificio usato come spazio comune per accedere alle diverse stanze o, nel caso di un condominio, alle singole unità abitative. Non sono qualificabili come logge o ballatoi e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi coperti che eccedono lo sporto di ml 1.80 rispetto alle pareti di appoggio al fabbricato;
- c) Si definiscono tettoie le verande, come sopra definite, poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta, delimitate da non più di due pareti e da elementi strutturali verticali, orizzontali ed inclinati e aperte al 100% dagli altri lati. La parte aperta deve rimanere tale senza che vengano interposti anche parzialmente infissi vetrati, grigliati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. Devono avere la copertura inclinata e gli elementi strutturali devono presentare la caratteristica di facile amovibilità e smontabilità oltre che avere una destinazione funzionale propria di un corpo accessorio;
- d) Si definiscono come porticati, le verande, come sopra definite, poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta che non rientrano nella definizione di tettoie. ;

Non sono qualificabili comunque come verande, né come porticati, né come logge, né come tetterie o come elementi accessori comunque denominati e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che siano aperti verso l'esterno per meno di 1/4 del loro rispettivo perimetro complessivo in pianta, al lordo degli elementi del blocco principale della costruzione che delimitano la veranda, la loggia, la tettoia, il porticato o l'elemento accessorio stesso.

La parte aperta di ciascuno spazio di tutti gli elementi definiti al presente punto 20 deve rimanere tale al 100% della superficie senza che vengano interposti infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 22 - Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale paesaggistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica delle rispondenze di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

Art. 23 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad essa attinenti (finestre, parapetti etc.) devono essere realizzati con materiali e cure di dettagli tali da garantire la buona la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definito, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e alla estetica dell'ambiente. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio; per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 24 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 sino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e ml. 2,50 se la strada ne è priva. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 2,50 dal piano di marciapiede, o a ml. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più dell'ottavo della larghezza della strada o del distacco. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposte alle stesse limitazioni previste per balconi aperti. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal cortile laterale più vicino di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante. Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 25 - Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelloni pubblicitari etc., è subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del Sindaco.

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o paesaggistici, o il diritto di veduta del vicino.

Nel centro storico sono consentite soltanto insegne a muro in materiale tradizionale con ferro, legno, ottone, bronzo etc., anche luminose, a luce bianca, comunque con disegno non contrastante con l'ambiente storico. L'installazione

dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resasi necessarie, tutte a loro spese e relative responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'Ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e delle targhe stradali o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in telaio o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti⁴⁾, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II - NORME IGIENICHE

Art. 26 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/19 come "cortile" possono affacciarsi disimpegni, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa e cortile è consentito ove intervenga il Nulla-Osta dell'autorità sanitaria o dei Vigili del Fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zona del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno. Negli spazi definiti dell'art. 21/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

Art. 27 - Uso dei distacchi tra i fabbricati

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

In ogni caso dev'essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 28 - Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fognie perdenti.

Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento o depurazione di fattura artigianale, costruito in loco. Nel centro abitato le acque luride devono essere in ogni caso immesse nelle pubblica fognatura.

Art. 29 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. Per ogni 300 mq. Di superficie lorda servita, con un minimo di 10 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Sono consentite installazioni nelle abitazioni di servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste agli artt. 18 e 19 della legge 27/5/1975, n° 166.

Nelle ricostruzioni delle scale, degli immobili siti nel centro storico la larghezza delle rampe potrà essere uguale a quella preesistente.

L'ambiente delle scale potrà essere non direttamente aerato purché alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27/5/1975, n° 166.

Art. 30 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il Nulla-Osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 19 del presente regolamento-nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti ¹⁾.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti così come definito dalle norme UNI..

Per le cucine è consentito il non utilizzo delle canne fumarie se si usano comprovati sistemi di abbattimento delle fiamme in percentuale pari o superiore al 95%.

Le canne fumarie possono essere esterne alle murature o tompagnature se costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ma non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

Le emanazioni in atmosfera degli impianti artigianali od industriali debbono essere conformi a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia di industrie insalubri

Art. 31 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni

E' consentito adibire i piani cantinati con destinazione ad esercizi di commercio a dettaglio, botteghe artigiane ristoranti, bar e servizi accessori purché detti locali vengano ritenuti idonei da un punto di vista igienico sanitario dall'ASP con apposito ed obbligatorio parere, previa relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, che dimostri :

- il rispetto delle prescrizioni di sicurezza e dei presidi concernenti le misure antincendio, in specificatamente disciplinati dal DPR 151/2011.

- quali siano i presidi tecnologici alternativi progettati ed atti a garantire comunque idonee condizioni igienico sanitarie e di ricambio d'aria anche nel rispetto delle condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro di cui al d.lgs. 81/08.

Nei locali interrati degli immobili in centro storico, già esistenti alla data di formazione del primo piano particolareggiato dello stesso, non è necessario garantire un valore di fattore luce diurna medio superiore al 2%, ed una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento purché sostituiti con idonei presidi alternativi posti in essere con le tecnologie più opportune previo parere obbligatorio dell'ASP;

Per i locali adibiti ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti ¹³⁾.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 32 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, [attività produttive] etc., fermo rimanendo il rispetto degli idonei requisiti aereo illuminanti e di ricambio d'aria da porre in essere con le tecnologie più opportune. Inoltre, per i piani seminterrati sono previste le deroghe di cui all'articolo 18 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003 e sue modifiche ed integrazioni

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 31.

Art. 33 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere realizzati secondo le più opportune tecniche costruttive al fine di garantire l'igiene, la salubrità e la mancanza di risalita capillare.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Art. 34 - Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile netta interna al finito è di m. 2,80 e l'altezza minima netta interna al finito è non inferiore a m. 2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con

camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Volumi geometrici sottotetto non computati quali volume urbanistico: Le parti del piano sottotetto, a quota superiore i m 2,20 dall'ultimo piano di calpestio, che non contribuiscono, in termini di altezza, a rendere il medesimo piano sottotetto adibibile ad abitazione o ufficio così come definito al primo comma di questo articolo. Si precisa che perchè tali parti di volume non siano computabili ai sensi del precedente comma le stesse devono essere contenute in termini di altezza media entro m. 0,80, (determinata come volume escluso dal computo in base al presente comma diviso per la superficie in proiezione in pianta del medesimo volume), al fine di non essere in ogni modo utilizzabili, ad esempio mediante successiva sopralcatura, per fini abitativi.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è, perciò, condizionata alla dimostrazione attraverso relazione di un tecnico abilitato che il microclima sia idoneo alla permanenza diurna e notturna.

Costituiscono deroga al precedente comma tutti gli interventi edilizi ricompresi all'articolo 18 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003 e sue modifiche ed integrazioni

Art. 35 - Norme comuni a tutti i locali abitabili

Le altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimenti e soffitti non debbono essere inferiori a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e m. 2,40 per vani accessori.

Viene consentita l'altezza utile netta di m. 2,50 per i vani di abitazione nelle zone a quota superiore a 1.000 metri.

In deroga ai commi precedenti le altezze interne minime nette, relative ad immobili in centro storico già esistenti alla data di formazione del primo piano particolareggiato stesso, misurate tra pavimenti e soffitti al finito, non debbono essere inferiori a m. 2,20 per tutti i locali delle unità destinate a civile abitazione e, per le unità non destinate a civile abitazione, non inferiori a m.2.40, per le parti aperte al pubblico e le cucine e non inferiori a m. 2,10 per i locali accessori (es. rispostigli, ecc) ed i bagni. Tali deroghe sono consentite a condizione che i locali vengano ritenuti idonei da un punto di vista igienico sanitario dagli enti competenti (ASP, ecc.) con apposito ed obbligatorio parere anche in relazione al rispetto delle condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro, che si vanno a creare, di cui al d.lgs. 81/08.

La deroghe alle altezze di cui al precedente comma potrà essere concessa purché la stessa, in caso di ristrutturazione, non si finalizzi con un aumento del numero complessivo dei solai esistenti nell'immobile.

Negli edifici di centro storico, i locali adibiti a bagno di strutture aperte al pubblico possono essere localizzati anche nei sotto scala esistenti. In tal caso, tale localizzazione consente la deroga del limite minimo di altezza cui sopra, (m.2,10), purché detti locali vengano ritenuti idonei da un punto di vista

igienico sanitario dall'ASP con apposito ed obbligatorio parere. In ogni caso le deroghe di cui al presente capoverso possono valere entro i limiti di altezza già esistenti e documentati.

Tutte le richieste di deroga devono essere accompagnate da uno specifico progetto, a firma di un tecnico abilitato, che dimostri:

- l'impossibilità di rispettare le altezze minime di cui al D. M. sanità del luglio del 1975
- che la deroga richiesta sia legata alla necessità di conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi che identificano il fabbricato interessato;
- per le cucine non destinate a servizio della civile abitazione, il rispetto delle prescrizioni di sicurezza e dei presidi concernenti le misure antincendio, in relazione alla potenza dei bruciatori installata, specificatamente disciplinati dal DPR 151/2011.
- quali siano i presidi tecnologici alternativi posti in essere ed atti a garantire comunque idonee condizioni igienico sanitarie e di ricambio d'aria anche nel rispetto delle condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro di cui al d.lgs. 81/08.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi quattro abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di un ambiente di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile: le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00.

L'alloggio monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuali quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala e ripostiglio debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

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

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotato di impianto di aspirazione meccanica. Nella stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali usati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumore da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre fare riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero de LL. PP. o da altri qualificati organi pubblici.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

Costituiscono deroga ai precedenti commi tutti gli interventi edilizi ricompresi all'articolo 18 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003 e sue modifiche ed integrazioni

Art. 36 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti ¹⁴⁾ per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere osti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le loro concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di m.10,00.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 37 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

CAPO III – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 38 – Manutenzione delle aree

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

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

Art. 39 – Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17, l'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 40 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissati dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni, delle costruzioni e del tipo delle strutture ¹⁶⁾ nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 41 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti ¹⁶⁾.

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

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

CAPO V – NORME ANTISISMICHE

Art. 42 – Costruzioni

Si applicano le norme di P.R.G. e quelle relative alle costruzioni di zona sismica di 2° categoria.

CAPO VI – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 43 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla sentito il dipendente Ufficio Tecnico Comunale e in caso di occupazione permanente anche la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenza e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 24.

E' eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I – Capo III.

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

Art. 44 – Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle norme vigenti ⁴⁾ sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

Art. 45 – Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione della licenza di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spiantati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare gravità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale Nulla-Osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VII – GARANZIA DELLE PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 46 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) Nome e cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
- 2) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 3) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando.

- a) si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;

- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiatura di prospetti, brevi opere di restauri esterni, ripulitura di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposti nella via sottostante o adiacente segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo punto di servizio non potrà essere costruito ad altezze inferiori a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dall'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 47 – Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le installature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo di prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi della macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 48 – Scarico di materiali – Demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizi che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade intorno all'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 49 – Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il Direttore dei Lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità,

tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano prevenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare da funzionari o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 50 – Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'Ufficio a tutte le spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 51 – Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (1).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori e nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i Tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

Art. 52 – Adeguamento al regolamento edile costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di comune interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità, spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, gronde, tettoie e soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc. deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Il Sindaco può ordinare la rimozione delle insegne esistenti nel centro storico non conformi alle disposizioni di cui al precedente art. 25, dando preavviso di mesi sei agli interessati.

Art. 53 – Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle vigenti leggi ¹⁷⁾, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative alla occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

APPENDICE

ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIESTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In questa appendice è contenuta l'indicazione delle principali leggi, norme e disposizioni alle quali fanno riferimento gli articoli del regolamento edilizio.

I numeri corrispondono alle relative chiamate contenute nel regolamento edilizio.

(1) **Decreto del Presidente della Repubblica 29 maggio 1973 n° 1497** (Gazzetta Ufficiale n° 298 del 16 novembre 1963): approvazione del regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato.

Legge 13 luglio 1966 n° 615 (Gazzetta Ufficiale n° 201 del 13 agosto 1966): provvedimenti contro l'inquinamento atmosferici.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 1967 n° 1288 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 6 del 9 gennaio 1968): regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n° 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico limitatamente agli impianti termici.

(2) Oltre alle norme specifiche, di cui alle note successive, si ricordano le leggi e disposizioni seguenti:

Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 (Gazzetta Ufficiale n° 264 del 16 ottobre 1942), modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 (Gazzetta Ufficiale n° 218 del 31 agosto 1967).

Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 (Gazzetta Ufficiale n° 96 del 13 aprile 1968): distanze minime a protezione del nastro stradale da osservare nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 (Gazzetta Ufficiale n° 96 del 16 aprile 1968): limiti inderogabili di densità edilizia, di altezze, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Legge 3 novembre 1952 n°1902 (Gazzetta Ufficiale n° 286 del 10 dicembre 1952): misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

Legge 2 dicembre 1955 n°1357 (Gazzetta Ufficiale n° 11 del 14 gennaio 1956): modifiche a disposizione della legge urbanistica 18 agosto 1942 n° 1150 sui piani, e della legge 27 ottobre 1951 n° 1402 sui piani di ricostruzione.

Legge 18 aprile 1962, n°167 (Gazzetta Ufficiale n° 111 del 30 aprile 1962): disposizione a favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare ed economica.

Legge 5 luglio 1966 n°517 (Gazzetta Ufficiale n° 172 del 14 luglio 1966): modifica della legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modifiche sulle aree di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e nuove norme

sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione.

Legge 25 novembre 1962 n° 1684 (Suppl. ord. n° 1 della Gazzetta Ufficiale n° 326 del 22 dicembre 1962): provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Regio decreto 27 luglio 1934 n° 265 (Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9 agosto 1934): testo unico delle leggi Sanitarie.

Regio decreto 3 marzo 1934 n° 383 (Gazzetta Ufficiale n° 65 del 17 marzo 1934): testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 17 ottobre 1957 n° 983 (Gazzetta Ufficiale n° 269 del 20 ottobre 1957): modifica dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, relative alla determinazione delle zone di rispetto ai cimiteri.

Legge 28 luglio 1967, n°641 (Gazzetta Ufficiale n° 198 dell'8 agosto 1967): nuove norme per l'edilizia scolastica e piano finanziario dell'intervento per il quinquennio 1967-71.

Legge 4 marzo 1958 n°179 (Gazzetta Ufficiale n° 72 del 24 marzo 1958): istituzione ed ordinamento della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti.

Legge 24 ottobre 1955 n° 990 (Gazzetta Ufficiale n° 256 del 7 novembre 1955): istituzione della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri.

Legge 9 febbraio 1963 n° 52 (Gazzetta Ufficiale n° 65 dell'8 marzo 1963): modificazioni alla legge 24 ottobre 1955 n° 990 istitutiva della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri.

Legge 19 novembre 1968 n° 1187: modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150.

Legge 1 giugno 1971 n° 291 (Gazzetta Ufficiale n° 139 del 3 giugno 1971): provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica per la incentivazione dell'attività edilizia.

Decreto Assessorato Regionale Sviluppo Economico del 18/7/1971 (G.U.R.S. n° 39 pag. 662): elenco dei Comuni tenuti all'osservanza delle norme contenute nell'art. 17 della legge 6/8/1967 n° 765.

Legge Regionale marzo 1972, n° 19 (Gazzetta Ufficiale R.S. n° 15 del 1971): modificata ed integrata dalla Legge Regionale 26 maggio 1973 n° 21 (Gazzetta Ufficiale R.S. n° 27 del 28 maggio 1973 e dalla L.R. 5 luglio 1974 n° 21).

(3) **Legge 25 aprile 1938 n° 897** (Gazzetta Ufficiale n° 152 del 7 luglio 1938): norme sulla obbligatorietà dell'iscrizione negli albi professionali e sulle funzioni relative alla custodia degli albi.

Decreto legge 23 novembre 1944 n° 382 (Gazzetta Ufficiale, serie speciale n° 98 del 23 dicembre 1944): norme sui Consigli dell'Ordine e sulle Commissioni Centrali professionali .

Legge 24 giugno 1923 n° 1495 (Gazzetta Ufficiale n° 167 del 17 luglio 1923): tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli Ingegneri ed Architetti.

Regio Decreto 23 ottobre 1925 n° 2537 (Gazzetta Ufficiale n° 3 del 15 febbraio 1926): approvazione del regolamento per le professioni di Ingegneri ed Architetti.

(4) **Legge 1 giugno 1939 n° 1089** (Gazzetta Ufficiale n° 148 dell'8 agosto 1939): tutele delle cose di interesse artistico e storico.

- Regolamento di esecuzione delle leggi 20 giugno 1909 n° 364** (Gazzetta Ufficiale n° 150 del 28 giugno 1909) e **23 giugno 1912 n° 688** (Gazzetta Ufficiale n° 160 dell'8 luglio 1912): relative alle antichità e delle arti, approvate con regio decreto 30 gennaio 1913 n° 363 (Gazzetta Ufficiale n° 130 del 5 giugno 1913) e confermato, in quanto applicabile, dalla legge 1 giugno 1939 n° 1089.
- Legge 29 giugno 1939 n° 1497** (Gazzetta Ufficiale n° 234 del 5 ottobre 1940): regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali.
- (5) **Legge 17 agosto 1942 n° 1150**: modificata ed integrata alla legge 6 agosto 1967 n° 765, art. 31.
- (6) **Legge 17 agosto 1942 n° 1150**: modificata ed integrata alla legge 6 agosto 1967 n° 765, art. 41 quater.
- Legge 21 dicembre 1955 n° 1357** (Gazzetta Ufficiale n° 11 del 14 gennaio 1956): modifiche e disposizioni della legge 17 agosto 1942 n° 1150 sui piani di ricostruzione.
- (7) **Legge 17 agosto 1942 n° 1150**: modificata ed integrata alla legge 6 agosto 1967 n° 765, art. 28.
- Legge 29 settembre 1964 n° 847** (Gazzetta Ufficiale n° 248 dell'8 ottobre 1964): autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962 n° 167 (definizione delle opere di urbanizzazione primaria).
- (8) **Regio Decreto 27 luglio 1934 n° 1265** (Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9 agosto 1934): testo unico delle leggi sanitarie.
- (9) **Legge 25 novembre 1962 n° 1684 (Suppl. ord. n° 1 della Gazzetta Ufficiale n° 326 del 22 dicembre 1962)**: modificata negli artt. 30-10-12- della legge 5 novembre 1964 n° 1224 (Gazzetta Ufficiale dell'1 dicembre 1964 n° 297): provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- (10) **Legge 17 agosto 1942 n° 1150**, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1957 n° 765 art. 41 sexies.
- (11) **Regio decreto 3 marzo 1934 n° 383** (Gazzetta Ufficiale n° 65 del 17 marzo 1934): testo unico della legge Comunale e Provinciale.
- Legge 9 giugno 1947 n° 530** (Suppl. ord. Gazzetta Ufficiale n° 146 del 30 giugno 1947): modificazioni al testo unico della legge Comunale e Provinciale
- (12) **Decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952 n° 32** (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 94 del 21 aprile 1952): regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione.
- (13) **Vedi (1) e inoltre: Decreto Ministeriale 31 luglio 1934** (Gazzetta Ufficiale n° 228 del 28 settembre 1934): approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, immagazzinamento, l'impiego e la vendita di olii minerali e per il trasporto degli stessi.
- (14) **Legge 8 novembre 1956 n° 1300** (Gazzetta Ufficiale n° 300 del 27 novembre 1956): modificazione dell'art. 229 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n° 1265.
- Legge 12 marzo 1964 n° 127** (Gazzetta Ufficiale n° 378 del 27 marzo 1964): deroga alla legge 8 novembre 1956 n° 1300 per la devoluzione all'Ufficiale Sanitario Comunale e Consorziale del parere sui progetti di costruzioni di fabbricati rurali.
- (15) **Legge 9 agosto 1954 n° 640** (Gazzetta Ufficiale n° 186 del 16 agosto 1954): provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane.

(16) **Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2288** (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940 e legge 26 maggio 1965 n° 595 G.U. n° 145 del 10 giugno 1965): norme per l'accettazione dei leganti idraulici.

Legge 5 marzo 1971 n° 1086: norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e struttura metallica.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2230 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2231 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione delle calce.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2232 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2233 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2233 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio decreto 16 novembre 1939 n° 2235 (Suppl. Gazzetta Ufficiale n° 92 del 18 aprile 1940): norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie di impiego nelle costruzioni edilizie.

Vedi, inoltre, (2) e (3).

(17) **Legge 17 agosto 1942 n° 1150**: modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1966 n° 765, art. 31, penultimo comma.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabile, ai sensi delle vigenti ¹⁵⁾ leggi, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.