IN VIGORE DA 1°-10-1996

COMUNE DI CANOSA SANNITA
provincia di Chieti

REGOLAMENTO EDILIZIO

AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE 27.4.95, N. 70 CHE SOSTITUISCE

L'ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE 12.4.83, N. 18

Arch. Valerio Di Ruscio

(progettista)

Arch. Roberto Mascarucci

(consulente)

Testo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 28.11.1995 ed integrato con le modifiche di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04.06.1996

ESAMINATA DAL CO.RE.CO. - SEZIONE DI CHIETI
CON DECISIONE N. 4385/3 DEL 8.7.96
SENZA RILIEVI

1° AFFISSIONE ALL'ALBO PRETORIO DAL 18.6.96 AL 3.7.96

2° " " " " 15.9.96 AL 30.9.96

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia

TITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

- Art. 4 Istituzione della Commissione Urbanistico - Edilizia
- Art. 5 Composizione della Commissione Urbanistico - Edilizia
- Art. 6 Attribuzioni della Commissione Urbanistico - Edilizia
- Art. 7 Funzionamento della Commissione Urbanistico - Edilizia

TITOLO III ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 8 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti
- Art. 9 Tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 10 Definizioni edilizie
- Art. 11 Criteri per la misurazione delle definizioni edilizie

TITOLO IV CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

- Art. 12 Opere ed attività soggette a concessione edilizia
- Art. 13 Opere ed attività soggette ad autorizzazione
- Art. 14 Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione
- Art. 15 Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 16 Domanda di concessione
- Art. 17 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di concessione
- Art. 18 Domanda di autorizzazione
- Art. 19 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di autorizzazione
- Art. 20 Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione
- Art. 21 Prescrizioni particolari
- Art. 22 Carattere della concessione edilizia
- Art. 23 Oneri concessori
- Art. 24 Rilascio della concessione
- Art. 25 Ritiro della concessione
- Art. 26 Pubblicità della concessione
- Art. 27 Diritti di terzi
- Art. 28 Concessione edilizia in deroga
- Art. 29 Varianti al progetto
- Art. 30 Opere di urbanizzazione

TITOLO V REQUISITI DEGLI EDIFICI

- Art. 31 Piani interrati, seminterrati e sottotetti
- Art. 32 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali
- Art. 33 Illuminazione e ventilazione
- Art. 34 Isolamento termico, acustico e dall'umidità
- Art. 35 Norme igieniche per le costruzioni rurali
- Art. 36 Impianti per le lavorazioni insalubri
- Art. 37 Convogliamento e classificazione delle acque
- Art. 38 Stabilità e sicurezza degli edifici
- Art. 39 Barriere architettoniche
- Art. 40 Manutenzione e decoro degli edifici
- Art. 41 Aspetto esterno e finitura degli edifici
- Art. 42 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati
- Art. 43 Arredo urbano
- Art. 44 Recinzioni di aree private

TITOLO VI NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Art. 45 Validità della concessione edilizia e proroga dei termini
- Art. 46 Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 47 Direttore dei lavori e costruttore
- Art. 48 Ordine di cantiere
- Art. 49 Opere provvisorie
- Art. 50 Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico
- Art. 51 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
- Art. 52 Inabitabilità e ingabilità
- Art. 53 Utilizzazione abusiva di costruzione

TITOLO VII VIGILANZA E CONTROLLO

- Art. 54 Competenze ed attribuzioni
- Art. 55 Visite di controllo
- Art. 56 Annullamento della concessione
- Art. 57 Annullamento e revoca di autorizzazioni comunali

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 58 Coltivazione di cave
- Art. 59 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente
- Art. 60 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 61 Disposizioni transitorie
- Art. 62 Norme abrogate

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si configura come strumento permanente di regolazione dell'attività edilizia sul territorio comunale: in tal senso la sua efficacia è svincolata dall'esistenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, con le prescrizioni dei quali esso si integra in caso di loro vigenza.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale (realizzazione di nuove costruzioni, interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuazione diretta dei piani urbanistici, esecuzione delle opere di urbanizzazione, interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole che non comportino deviazione di canali e fossi naturali di acque bianche) è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, oltre che dalle leggi statali e regionali, dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione, ovvero presentare apposita relazione al Sindaco, ottemperando agli oneri (se dovuti) ai sensi della Legge 10/77 e della legislazione regionale in materia.

ART. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio

Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio ha valore cogente per quanto non contrasta con atti normativi primari (leggi statali e regionali o atti aventi forza di legge).

Secondo quanto disposto dall'art. 871 del Codice Civile ("le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali"), per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 3 Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia

Ai sensi dell'art. 16 della L. R. 18/83 (nel testo vigente), il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale.

Entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto il Comune invia copia del Regolamento approvato alla Provincia che può chiederne il riesame entro 45 giorni.

Trascorso infruttuosamente il termine di cui al comma precedente, il Regolamento Edilizio diviene efficace a tutti gli effetti.

TITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

ART. 4 Istituzione della Commissione Urbanistico-Edilizia

L'istituzione della Commissione Urbanistico-Edilizia (organo consultivo in materia di edilizia e urbanistica) è obbligatoria, se il Comune è sprovvisto di Ufficio Tecnico, secondo quanto disposto dal terzo comma dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

Se il Comune è provvisto di Ufficio Tecnico l'istituzione della Commissione Urbanistico-Edilizia è facoltativa.

ART. 5 Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia esprime pareri obbligatori, ma non vincolanti, in materia edilizia ed urbanistica ed è costituita dai seguenti componenti, tutti con diritto di voto:

a. componenti di diritto

- Sindaco o assessore delegato, che la presiede;
- Tecnico Comunale;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;

b. componenti elettivi (nominati dal Consiglio Comunale)

- due consiglieri comunali, uno di maggioranza e uno di minoranza;
- un architetto o ingegnere, scelto tra terne proposte dai relativi ordini;
- un geometra o perito industriale, scelto tra terne proposte dai relativi collegi;
- cinque esperti che abbiano competenza tecnica, scientifica, artistica o legale in materia di edilizia, di urbanistica e nelle discipline ambientali, naturalistiche e storico-architettoniche;

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune designato dal Sindaco ed in sua temporanea assenza un componente della Commissione designato dal presidente.

La Commissione dura in carica una legislatura, fino al rinnovo del Consiglio comunale. I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti. Il componente elettivo che si dimetta o sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato viene sostituito con atto del Consiglio Comunale ed il sostituto resta in carica la durata dello stesso.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione. La decadenza è declinata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti della Commissione viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per i Consiglieri Comunali (art. 10 della Legge 816/85), stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina. Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate a richiesta le spese di viaggio nella misura di 1/5 del costo della benzina super per ogni chilometro di percorrenza.

ART. 6 Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia esprime parere (obbligatorio, ma non vincolante):

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica e sue proposte di variante;
- sui progetti dei Piani Regolatori Generali ed Esecutivi, sui Programmi Pluriennali di Attuazione, sui Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui Progetti Speciali e Piani di Settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
- sul rilascio delle autorizzazioni edilizie, qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- su qualsiasi opera di trasformazione dello stato del territorio;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici e privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie e sulla demolizione di opere abusive.

Il parere della commissione urbanistico-edilizia non deve essere richiesto per il rilascio delle autorizzazioni edilizie a meno che il Sindaco non lo ritenga necessario.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, il loro valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici esercizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 7 Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

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

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto, notificato o spedito a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo tele-fax, a tutti i componenti almeno cinque giorni prima con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno 2/5 dei componenti. Previa designazione di un relatore, scelto dal Presidente tra i componenti "tecnici", i pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti, o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I componenti che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alle sedute nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti, nel qual caso non potranno comunque assistere alla votazione. I componenti della Commissione sono tenuti ad indicare tempestivamente al presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati. Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Il verbale, redatto dal Segretario della Commissione, deve riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni e le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i componenti intendano far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

Il verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione, viene inserito nella raccolta ufficiale delle delibere della Commissione da tenere a libera visione del pubblico; sua copia autentica viene inserita nel fascicolo della pratica edilizia.

Il dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia originale del progetto, regolarmente datato e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai presenti; l'altra copia del progetto viene vistata dal componente relatore.

Nel caso di parere interlocutorio, esso deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro venti giorni dalla data della seduta.

TITOLO III ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 8 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente) il Regolamento Edilizio definisce i livelli minimi di prestazione delle opere edilizie ed i parametri dimensionali per la loro verifica, ma non può contenere indicazioni relative agli indici edilizi e/o urbanistici (quali le densità edilizie, le altezze massime, le distanze minime), alle destinazioni d'uso e all'ammissibilità degli interventi.

Per queste ultime indicazioni il presente Regolamento Edilizio rimanda a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che esecutivi, in assenza dei quali è consentita l'applicazione del presente Regolamento Edilizio nei limiti consentiti dalla legge.

ART. 9 Tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

a. manutenzione ordinaria

Sono da considerare interventi di "manutenzione ordinaria" (lettera "a" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, nel testo vigente) quelli che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici, degli impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento o di condizionamento, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come ad esempio:

- pulitura, riparazione, rifacimento parziale, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, rifacimento degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
- riparazione e/o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

b. manutenzione straordinaria

Sono da considerare interventi di "manutenzione straordinaria" (lettera "b" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, nel testo vigente) quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempreché tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle prescrizioni d'uso, come ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne, nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti, oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle preesistenti;
- la destinazione ex novo di locali a servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e/o all'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi di edifici

industriali o artigianali, purchè senza aumento della superficie utile e della superficie produttiva, nonchè le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi;

- l'abbattimento, lo spostamento e la realizzazione di tramezzature.

Qualora l'intervento di manutenzione straordinaria comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti interessando almeno il 50% dei muri di tamponamento, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistano su spazi aperti, allora esso si identifica con la "ristrutturazione" ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 1052/77; in tal caso, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco può sottoporre l'intervento agli obblighi di cui all'art. 18 del medesimo D.P.R. ai fini dell'isolamento termico.

c. restauro conservativo

Sono da considerare interventi di "restauro conservativo" (lettera "c" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, nel testo vigente) quelli che riguardano la conservazione ed il ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio, come ad esempio:

- il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni, senza alcuna modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, attraverso risanamento delle parti deteriorate e consolidamento delle strutture;
- il ripristino dell'impianto distributivo originale dell'edificio e degli originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti e la ricostruzione delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite (sulla base di analisi e documentazioni storiche);
- l'eliminazione delle parti di edificio aggiunte ed incongrue, sia all'impianto originario, sia agli organici ampliamenti dello stesso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, senza modificazione dei principali elementi strutturali e dell'impianto distributivo originario;
- parziali modifiche sui fronti interni, qualora non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purchè vengano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

d. risanamento igienico edilizio

Sono da considerare interventi di "risanamento igienico ed edilizio" (lettera "d" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, nel testo vigente) quelli che comportano i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

e. ristrutturazione edilizia

Sono da considerare interventi di "ristrutturazione edilizia" (lettera "e" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, nel testo vigente) quelli che riguardano la modifica degli organismi edilizi esistenti in rapporto alle nuove esigenze funzionali, che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, mediante un insieme sistematico di opere, quali ad esempio:

- la sostituzione di elementi strutturali;
- l'eliminazione di parti dell'edificio;
- la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonchè dei servizi di uso comune;
- l'aggiunta di nuovi elementi;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare in particolare:

- la modifica delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle unità edilizie;
- la modifica dell'altezza netta interna dei locali;
- il mutamento (anche parziale) della tipologia edilizia e/o della destinazione d'uso;
- l'adeguamento dell'edificio a nuove tecnologie e/o sistemi costruttivi;
- l'aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- l'aumento della superficie utile e/o del volume degli edifici, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici vigenti;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

ART. 10 Definizioni edilizie

Per l'applicazione del presente Regolamento Edilizio ci si avvale delle seguenti definizioni edilizie di base:

Superficie Fondiaria (Sf)

è la superficie individuata dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel Piano Urbanistico, da asservire alla costruzione.

Superficie Coperta o Area Coperta (Sc)

è la proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali al piano terra dell'edificio;

Superficie Occupata o Area Occupata (So)

è la superficie impegnata dalla costruzione misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio e serve per verificare la rispondenza del progetto e/o del manufatto agli indici del piano urbanistico vigente;

Superficie di Inviluppo o Area di Inviluppo (Sinv)

è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti la superficie occupata dalla costruzione o del loro prolungamento; essa serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzazione;

Superficie Insediabile o Area Insediabile (Sins)

è l'area risultante dalla Superficie d'Inviluppo (Sinv) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di ml. 2,50 o ml. 7,00 su ciascun lato, a seconda che si tratti rispettivamente di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purchè non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano; essa serve per consentire in corso d'opera la più idonea localizzazione dell'edificio senza necessità delle varianti di ubicazione;

Superficie Edificabile (Se)

è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei vari piani dell'edificio entro e fuori terra;

2

Superficie Utile Abitabile (Sua)

è la somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi;

Superficie Utile dei Servizi ed Accessori (Susa)

è la somma delle superfici nette di pavimento dei servizi ed accessori: cantine, soffitte, locali-motore ed ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, autorimesse, androni di ingresso, porticati, logge, balconi ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;

Altezza del Fabbricato (h)

è la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio;

Volume del Fabbricato (v)

è la somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze da pavimento a pavimento.

ART. 11 Criteri per la misurazione delle Definizioni Edilizie

L'altezza del fabbricato (h) si calcola per ciascun fronte a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e/o terrazzo l'altezza si misura fino all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura; in caso che il solaio di copertura abbia una camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza; nessun ambiente o parte di ambiente deve trovarsi al di sopra di tale quota; fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili come scale, vano motore degli ascensori, bucatari e stenditori a giorno, cabine idriche ed impianti tecnologici a servizio dell'edificio, nonché i parapetti di protezione delle coperture piane (che non possono superare i ml. 1,20 di altezza).

Per gli edifici con copertura a tetto l'altezza si misura:

- in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui la traccia della linea di imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) sia a quota inferiore dell'estradosso stesso, le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%, l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre ml. 3,00 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

- in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile, la pendenza delle falde sia inferiore al 35%, la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi ml. 3,00;

- in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa dall'imposta del tetto al colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre ml. 3,00 dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o la pendenza della falda sia superiore al 35%.

Per gli edifici su terreno in pendio l'altezza è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni dei fronti del fabbricato con il terreno; l'altezza del fronte più alto non potrà comunque superare per più di ml. 2,70 l'altezza massima consentita.

Per le edificazioni a ritiro o a gradoni l'altezza può essere verificata per ciascun corpo di fabbrica, purchè la soluzione architettonica risulti compositivamente soddisfacente.

La superficie edificabile (S_e) si calcola al lordo delle murature interne e perimetrali escludendo:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra;
- i sottotetti praticabili e non abitabili ed i locali interrati o seminterrati (non oltre ml. 0,90 fuori terra) di altezza netta non superiore a ml. 2,40 purchè destinati a soffitta, autorimessa o cantina con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari;
- i locali a piano terra di altezza netta non superiore a ml. 2,40 destinati ad autorimessa con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari.

Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a ml. 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente le superfici relative vanno interamente computate nella superficie edificabile.

I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, impianti e/o strutture dell'edificio (quali androni, vani scale, vano ascensore, centrali termiche, immondezzeai, cabine elettriche, cabine idriche) vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Il volume del fabbricato (V) si calcola sommando i prodotti della superficie edificabile lorda (S_e) di ogni piano per l'altezza interpiano da pavimento a pavimento.

Per distanza tra fronti di edifici prospicienti (df) si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza compresi pertanto anche i bow-window o balconi chiusi, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml. 1,50 di sporgenza complessiva; nel caso di aggetti di maggiore sporgenza il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un'edificio sulla facciata dell'altro; non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

Per distanza dal confine (dc) o dalla strada (ds) si intende la distanza tra la linea di confine o tra il confine stradale e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-window o balconi chiusi, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt. 1,50 di sporgenza complessiva; nel caso di aggetti di maggiore sporgenza il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.

La misura della distanza dal confine o dalla strada si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano (nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata tra i punti più vicini).

TITOLO IV CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

ART. 12 Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 13 e 14 del presente Regolamento Edilizio, è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi del presente regolamento.

In particolare sono soggetti a concessione i seguenti lavori ed opere:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli enti o organismi istituzionalmente competenti;
- restauro, risanamento conservativo per recupero abitativo, in relazione all'insieme di opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio originario, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;
- coltivazione di cave;
- chioschi;
- campeggi, villaggi turistici;
- mutamento di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili con opere a ciò preordinate e comunque nel caso che non esista la regolamentazione di cui all'ultimo comma dell'art. 25 della Legge 47/85, come sostituito dal dodicesimo comma dell'art. 4 del decreto Legge 5/10/93 n. 398, convertito con modificazioni dalla Legge 493/93, e successive modificazioni.

La concessione edilizia deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante che si intende apportare ad opere che siano state oggetto di precedente concessione, salvo il caso delle varianti di cui al successivo art. 14 del presente Regolamento Edilizio.

ART. 13 Opere ed attività soggette ad Autorizzazione

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

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

a) a titolo gratuito

- opere di urbanizzazioni a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzione stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionarie (L.R. n. 23 del 27.04.1996);
- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;

- parcheggi nel sottosuolo, nel piano terreno, ovvero nei locali siti nel piano terreno dei fabbricati, legati da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate, muri di sostegno e di rilevati di altezza superiore a mt. 2,00;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- l'allaccio alla reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- la dislocazione all'esterno degli edifici di tettoie e pensiline; di tende, corpi illuminanti, tabelle, targhe, insegne, lapidi e simili (solo se insistenti su suolo pubblico);
- la costruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri.

G*) a titolo oneroso

- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi e/o giardini privati.

L'autorizzazione non può essere richiesta per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su aree e/o edifici vincolanti ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39.

ART. 14 Opere ed attività non soggette a Concessione o Autorizzazione

Non sono soggetti nè a concessione edilizia nè ad autorizzazione del Sindaco, ma sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 241/90 come modificato dal decimo comma dell'art. 2 della Legge 537/93, semprechè non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle Leggi 1089/39, 1497/39, 431/85, 394/91, i seguenti interventi vhe non siano compresi nella zona di tipo A, di cui all'art. 2 del D.M. del 2/4/68:

- opere di manutenzione ordinaria;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate, muri di sostegno e di rilevati, quando non siano incompatibili con le tipologie e le prescrizioni previste dal N.T.A. del P.R.E.;
- opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave;
- mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'ultimo comma dell'art. 25 della legge 47/85, come sostituito dal dodicesimo comma dell'art. 4 del decreto Legge 5/10/93 n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 493/93 e successive modificazioni;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- 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 sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

In detti casi, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, con la denuncia di inizio dell'attività, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui sopra, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Non sono soggette a concessione edilizia nè a denuncia di inizio delle attività le opere pubbliche comunali; i relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 15 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza istanza preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro trenta giorni la relativa domanda di concessione o di autorizzazione.

ART. 16 Domanda di Concessione

La domanda per ottenere la concessione edilizia deve essere redatta in carta da bollo ed indirizzata al Sindaco; essa deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario);

- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista (che deve essere un tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo professionale);

- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori (che deve essere un tecnico come sopra definito); tale indicazione e firma può essere differita dalla comunicazione dell'inizio dei lavori;

- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore e del direttore di cantiere (se previsto); tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra; nel caso di lavori che si dichiarano eseguiti in diretta economia (e quindi senza una impresa costruttrice) occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno ad accettare ed osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché ad osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere (se previsto), qualora non siano stati indicati nella domanda con allegate le dichiarazioni di accettazione, nonché a denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena (in caso di inadempienza) di decadenza d'ufficio della concessione;
- l'eventuale designazione da parte del richiedente e del proprietario dell'area della persona o ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati (art. 60 L.R. 18/83 nel testo vigente);
- la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 17 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di Concessione

I documenti a corredo della domanda di concessione edilizia (in duplice copia) sono i seguenti.

a. Elaborati grafici consistenti in :

- stralcio del Piano Regolatore, con l'ubicazione dell'area in oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio sufficiente a dimostrare il rispetto delle norme vigenti;
- planimetria catastale aggiornata, in scala 1:1000 o 1:2000, con la esatta ubicazione dell'edificio sull'area in relazione agli altri edifici posti entro 20 metri di distanza dai confini del lotto di pertinenza e con l'indicazione, mediante apposita campitura, delle aree sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza, agli effetti dell'aggiornamento della "mappa degli asservimenti di aree" di cui all'art. 61 della L. R. 18/83 nel testo vigente;
- indicazione dei distacchi dai confini di proprietà, dei titolari delle proprietà contermini, delle quote altimetriche di terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, della larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- planimetrie quotate, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e delle coperture (se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione del lotto, con le alberature esistenti da conservare e con l'indicazione delle principali quote altimetriche);
- prospetti, in scala 1:100 o 1:50, di almeno tre fronti opportunamente quotati;

- sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, ed una secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, in scala 1:100 o 1:50, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- indicazione grafica delle zone riservate a parcheggio o a verde.

b. Scheda sinottica illustrativa di:

- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;
- tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili nette e lorde per piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dell'altezza dei vani, dei volumi netti e lordi, dell'entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse con la specificazione dei posti macchina.

c. Eventuale documentazione fotografica dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio da realizzare in rapporto a quelli limitrofi.

d. Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, le soluzioni strutturali delle opere di fondazione ed elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finitura esterna, gli impianti ed i servizi tecnologici.

e. Eventuale documentazione integrativa costituita da pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile, nonché parere favorevole (o eventuali prescrizioni) dell'Ufficiale Sanitario della U.L.S.S. competente per territorio, da acquisire prima della consegna degli elaborati al Comune.

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente; per le opere da eseguirsi nell'ambito di zone soggette a piani esecutivi la documentazione di cui sopra dovrà essere integrata come previsto nei piani esecutivi stessi.

Contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori dovranno essere depositati in Comune gli elaborati tecnici di cui alla Legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti e di cui alla Legge 10/91 sul contenimento energetico.

ART. 18 Domanda di Autorizzazione

La domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere redatta in carta da bollo ed indirizzata al Sindaco; essa deve contenere l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e del vigente strumento urbanistico, nonché le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente rientri tra gli aventi titoli legittimati;
- la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 19 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di Autorizzazione

I documenti a corredo della domanda di autorizzazione (in duplice copia) sono costituiti da:

- elaborati grafici, comprendenti planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile, stralcio del Piano regolatore e quant'altro necessario per l'esatta individuazione dell'ubicazione e dei lavori in oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione, redatti da un tecnico abilitato;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti e scarichi, nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (se interessano i lavori da eseguire);
- copia del documento comprovante il titolo di proprietà o di diritto reale ai sensi della legge civile, oppure estremi del titolo mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa a norma di legge.

ART. 20 Istruttoria della domanda di Concessione o Autorizzazione

L'esame delle domande di concessione e/o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 241/90.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, accertatosi del pagamento dei diritti, cura l'istruttoria, richiede il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, convoca eventualmente una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 241/90, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento, o la Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dal parere interlocutorio, richiede all'interessato integrazioni documentali e il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

ART. 21 Prescrizioni particolari

La concessione edilizia, a firma del Sindaco o di un suo delegato, siglata dal Tecnico Comunale, o da un componente della Commissione Urbanistico-Edilizia esperto in urbanistica, e vistata dall'Ufficiale Sanitario deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo di osservanza delle eventuali prescrizioni particolari o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune deve essere custodita in cantiere ed esibita all'atto di controllo o di vigilanza.

ART. 22 Carattere della Concessione Edilizia

La concessione edilizia è irrevocabile senza giusta e legittima causa, non è negoziabile in sé stessa e può essere trasferita solo per atto mortis causa o per atto tra vivi; in quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione e/o il terreno interessato.

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

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura, che comunque non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

ART. 23 Oneri concessori

La concessione edilizia ha carattere oneroso: gli oneri di urbanizzazione e di costruzione connessi alla concessione edilizia sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale in recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Una ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) sono determinate da apposita delibera del Comune.

ART. 24 Rilascio della Concessione

Per il rilascio della concessione occorre presentare agli uffici comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazione, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione.

Al rilascio della Concessione Edilizia attempera il Sindaco o un suo delegato con provvedimento scritto entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente art. 20, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del medico della U.L.S.S. e della Commissione Urbanistico-Edilizia, previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento secondo le modalità di legge del contributo di concessione di cui alla L. n. 10/77.

Il Sindaco comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione Urbanistico-Edilizia, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di dieci mesi per il ritiro della concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

La comunicazione del Sindaco non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto, assimilabile ad un'atto amministrativo di concessione.

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

Entro quindici giorni dalla scadenza di cui al precedente art. 20, il Sindaco è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione.

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

Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta Provinciale competente il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia; il Commissario ad acta non può richiedere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale e gli oneri finanziari relativi alla sua attività restano a carico del Comune.

ART. 25 Ritiro della concessione

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata r.r. o a mezzo notifica, entro dieci mesi il richiedente dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori, dei diritti di segreteria e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

ART. 26 Pubblicità della Concessione

L'avvenuto rilascio della concessione viene reso pubblico con l'affissione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio; l'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione viene allegata alla concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il Sindaco, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Urbanistico Edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

ART. 27 Diritti di terzi

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

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

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

ART. 28 Concessione Edilizia in deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o impianti pubblici o di interesse pubblico, salvo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 616/78 e del D.P.R. 383/94.

La commissione Urbanistico-Edilizia deve specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), la domanda di concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza e gli indici di occupazione del suolo.

ART. 29 Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative.

Nel Caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione edilizia può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non devono necessariamente essere ripresentati; la documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida; l'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificazioni catastali e/o particolari prescrizioni e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione, nel caso in cui la variante comporta modifiche rispetto al progetto originario in termini di superficie utile, volume e destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare (ovvero il comune dovrà restituire) la differenza tra il contributo originario e quello relativo al progetto di variante.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77 non si applicano le sanzioni di legge, nè si procede a demolizione, nel caso il cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata identificabili con varianti al progetto che non modifichino la sagoma e che non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore e delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti; resta al titolare della concessione l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante.

Le varianti strutturali che non comportino alcuna variazione esterna alla sagoma del fabbricato potranno essere autorizzate direttamente dal sindaco.

Sono da considerare varianti essenziali gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 5 della L.R. 52/89; sono da considerare in totale difformità dal progetto approvato gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 6 della L.R. 52/89; sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli artt. 5 e 6 delle L.R. 52/89, nonché quelli che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti; in ogni caso non realizzano la fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

ART. 30 Opere di urbanizzazione

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

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente la costruzione di cui all'art. 5 della L. 10/77, le eventuali spese di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei privati concessionari vanno detratte dal contributo dovuto.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le relative opere di urbanizzazione.

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

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

TITOLO V REQUISITI DEGLI EDIFICI

ART. 31 Piani interrati, seminterrati e sottotetti

Sono considerati "piani interrati" quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio; i locali in essi ricavati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, semprechè sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

Sono considerati "piani seminterrati" quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno all'edificio; i locali in essi ricavati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 2,70 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando almeno la metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, semprechè siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

Sono considerati "piani sottotetti" quelli ricavati sotto le falde dei tetti e/o sotto le coperture inclinate; i locali in essi ricavati possono essere abitabili se danno luogo ad una superficie maggiore di mq. 10 entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a ml. 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di ml. 1,80; possono in ogni caso essere agibili (da destinare ad accessori) relativamente allo spazio con altezza media di ml. 2,40.

Art. 32 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per abitante con un minimo non minore a mq. 45;
- stanze da letto con superficie minima di 9 mq. se per una persona e mq. 14 se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile con superficie finestrata non inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno.

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

I locali ad uso abitativo o da destinare ad uso ufficio, con studio professionale e simili devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto) pari a ml. 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con altezza minima nel punto più basso non inferiore a ml. 1,80.

I locali accessori (con esclusione di androni e vani scala) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a ml. 2,40; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40.

I locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a ml. 3,00 (salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi o regolamenti specifici che prescrivono minimi più alti).

I locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, devono avere un'altezza minima interna utile pari a ml. 3,50 (salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria, che devono risultare funzionanti durante le ore di apertura al pubblico).

I locali ricavati nei sottotetti abitabili (oltre a rispettare i requisiti minimi dimensionali e qualitativi che il presente regolamento prescrive) devono avere solai di copertura protetti da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

ART. 33 Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di areazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,20 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

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

I locali accessori devono avere un rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12; in nessun caso la superficie della singola finestra può essere inferiore a mq. 0,60.

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

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario di aria non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

ART. 34 Isolamento termico, acustico e dall'umidità

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77 nei quali sia prevista l'istallazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti; i metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la Circolare n. 1769/66 del Servizio Tecnico Centrale del Ministero dei LL.PP. e con D.P.C.M. 01.03.91.

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

I locali abitabili posti al piano terra (indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta) devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o intercapedine areata o vespaio di pignatte a secco; se i locali abitabili sono posti anche parzialmente a quota inferiore al terreno circostante deve essere realizzata un'intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del primo piano di calpestio dei locali e larghezza media non inferiore a 1/4 della sua altezza; per i locali non abitabili posti al piano terra o ai piani seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio di ciottoli.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio delle tubazioni, cavi od altro, purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 35 Norme igieniche per le costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo identificato dal Piano Regolatore e comunque connesse all'attività agricola; esse sono soggette a prescrizioni particolari oltre che a tutte le norme igieniche relative agli altri fabbricati residenziali.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra, ma devono essere sufficientemente distanti onde realizzare una opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra e il fabbricato.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati alti almeno 30 cm.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento.

Nei fabbricati rurali di nuova costruzione le stalle, i ricoveri degli animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a ml. 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico; esse devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, altezza minima da pavimento a soffitto non inferiore a ml. 2,80, pavimento impermeabile e munito di

scolo e pareti intonacate a cemento e impermeabilizzate per un'altezza minima di ml. 2,00; le urine devono essere allontanate dalle stalle, avviate con tubi impermeabili alla concimaia o smaltite in superficie a distanza non inferiore a ml. 15,00 dai fabbricati; nei fabbricati esistenti le comunicazioni interne tra la stalla e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi chiusi con infissi, non sono più ammesse.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno ml. 25,00.

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

Nel caso in cui le costruzioni rurali siano destinate a "residenze di campagna" e/o "alloggi agrituristici", esse devono rispettare i requisiti minimi, quelli tecnici ed igienico-sanitari di cui alla L.R. 75/95 ed alla L.R. 32/94.

ART. 36 Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (prima classe) secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite e devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non sia nocivo alla salute degli abitanti e ciò subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario; non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (seconda classe), secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per la salute e l'incolumità pubblica.

ART. 37 Convogliamento e classificazione delle acque

In tutto il territorio comunale non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione ad eseguire interventi in zone ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati, devono essere previsti sistemi di convogliamento a totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario; non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Le acque vanno classificate in:

- acque bianche: piovane;
- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente; la misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti.

ART. 38 Stabilità e sicurezza degli edifici

Per ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

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

In particolare ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda della caratteristica dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

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

La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale al servizio di due piani non può essere inferiore a mt. 1,10 salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore deve essere aumentata di 10 cm. ogni due piani serviti oltre i primi due;

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

- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
 - scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
 - ogni scala che serva edifici di altezza superiore a mt. 17 deve essere dotata sino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 10;
 - gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt. 10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.
- I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.
- Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

ART. 39 Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonchè le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere requisiti atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione dei minorati e di persone con ridotte capacità motorie ai sensi della L. 13/89, del D.M. 236/89 e della circolare n. 1669/UL/89 e successive integrazioni e aggiornamenti.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi pedonali e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti nei casi e nei modi previsti dalle succitate leggi e decreti.

ART. 40 Manutenzione e decoro degli edifici

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

Sulle pareti esterne 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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni; quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco (sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia) ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui sopra entro un termine non superiore a sei mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 41 Aspetto esterno e finitura degli edifici

E' facoltà della Commissione Urbanistico-Edilizia richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni; 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 della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico, oltre alle specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi se vigenti e/o in assenza di essi, devono essere rispettate le prescrizioni che seguono.

a. Coperture:

nel caso di rifacimento della copertura la sola consentita è quella a tetto, con una falda o più falde; è consentita la costruzione di abbaini, purchè di dimensioni non eccedenti cm. 80x80 coperti a coppi; è in ogni caso vietata la costruzione di coperture piane.

b. Manti di copertura:

è prescritta la conservazione del tradizionale manto di copertura in coppi di cotto (a canale, alla romana, all'andalusa, alla portoghese, all'olandese e simili) con esclusione di altro tipo di tegola (marsigliese o altri tipi piani); non è ammessa la compresenza di manti di copertura diversi nello stesso fabbricato.

c. Canali e discendenti di gronda:

è obbligatorio l'uso di canali di gronda in lamiera zincata (o comunque in metallo), eventualmente verniciata, con terminali in ghisa; non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai suddetti tipi.

d. Intonaci esterni:

qualora non sia possibile il recupero del vecchio intonaco il rifacimento del nuovo va realizzato con le tecniche tradizionali (stagionatura naturale in pozzo della malta di calce e trattamento della superficie con cazzuola di ferro all'italiana); è consentito l'uso di calce idrata ventilata e se necessario di malta di cemento e sabbia; solo se indispensabile è ammesso l'uso di intonaci plastici nei colori consentiti previo parere della Commissione Urbanistico-Edilizia; non è ammesso l'uso del quarzo plastico; è anche consentito l'uso di intonaci a base calce, cemento bianco, graniglia di marmo e polvere di marmo opportunamente colorati, secondo quanto disposto per le tinteggiature.

e. Tinteggiature:

le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite a tempera o a calce con opportuno fissaggio; sono escluse le idropitture lavabili, quelle al quarzo plastico ed i granigliati plastici; per la scelta dei colori è d'obbligo la presentazione di una campionatura che dovrà ricevere l'approvazione dell'Ufficio Tecnico; sono comunque escluse le tinte accese, nonchè le partiture delle superfici con linee marcapiano a contrasto di colore o l'evidenziazione di velette di finestre e simili; sono consentiti i colori tenui derivati dalla miscela di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di siena, terra bruciata di Siena, terra gialla, ecc.).

f. Rivestimenti delle facciate:

nei casi in cui l'apparecchio murario lo richieda è prescritto l'uso dell'intonaco, con l'esclusione di cortine di mattoni in laterizio e maiolica, rivestimenti in granulato plastico e simili; nei casi in cui si riscontra l'uso originario di apparecchi murari in pietrame stuccato, è prescritto il ripristino di questa antica tecnica; non è consentito il rivestimento di antiche strutture murarie o di elementi architettonici originalmente concepiti in pietra o laterizio (si dovrà invece procedere alla loro pulitura con le normali tecniche d'uso); è tassativamente vietato l'uso dei marmi per il rivestimento parziale o totale della facciate (tranne nei casi in cui sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, ciò sia legittimato da motivazioni di carattere artistico).

g. Scale esterne:

nelle scalinate esterne sia pubbliche che private, è prescritto il mantenimento di eventuali parapetti in pietra o in muratura e dei gradini in pietra, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.

h. Nuove aperture di vani porta e finestra

per l'apertura di nuove porte e finestre si dovrà procedere ad uno studio preliminare del rapporto tra pieni e vuoti dell'intera facciata interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi (esclusi i casi in cui è prescritto l'intervento di restauro conservativo); le nuove aperture o le modificazioni di quelle esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno essere proporzionate all'entità della superficie della facciata ed alle aperture preesistenti, salvaguardando l'impianto compositivo della facciata in oggetto; in particolare è prescritto che alla presentazione della domanda di un'intervento che contenga proposta di modificare le aperture venga allegato un prospetto completo in scala 1:100 dell'edificio in cui la trasformazione deve essere operata.

i. Infissi esterni

gli infissi esterni prospettanti su strade, larghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli; gli infissi di ingresso alle abitazioni, alle cantine, ai magazzini dovranno essere pure in legno (o con esso rivestiti) verniciato o al naturale sulla parte in vista della strada; per gli infissi di porta in legno da sostituire si prescrive il recupero della parti metalliche (quali paletti, cerniere in ferro battuto, battocchi, chiodature esterne ecc.) da riusarsi nei nuovi infissi; sulle facciate prospicienti aree private e non visibili dalle strade pubbliche si potranno usare anche infissi in alluminio (purchè non anodizzato a colore naturale o ottone) o in ferro verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale; è altresì ammesso l'uso di infissi esterni, di grate, parapetti e ringhiere di protezione in ferro battuto su facciate incidenti le vie principali (in questa eventualità, sia in caso di intervento soggetto ad autorizzazione sia in caso di intervento soggetto a concessione, è fatto obbligo di presentazione, da parte del richiedente, di elaborati progettuali corredati di rappresentazione dei particolari costruttivi e decorativi in scala grafica minima di 1:20 e/o 1/10 dai quali si possa evincere il livello artistico di tale scelta); in ogni caso non è invece consentito l'uso di infissi esterni in plastica;

per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato e in alluminio opportunamente anodizzato (in elettrocolore testa di moro o simile) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale e di laminati plastici; in caso di realizzazione di bucatore esterne ai fabbricati per la costruzione di vani chiusi a mezzo di sportellature o piccole porte e similari (ad esempio per l'impianto dei contatori gas, energia, ecc.) esse dovranno essere in legno dello stesso colore ed essenza degli infissi dell'edificio di cui sono parte; qualora in base alle vigenti normative di sicurezza e di ispezionalità ciò non dovesse essere possibile implicando l'impiego di materiale metallici o plastici, si provvederà in qualsiasi caso alla tinteggiatura dei citati elementi di chiusura con colore uniforme al resto o alla porzione di fabbricato su cui si riferiscono.

. Sostituzione di elementi architettonici e strutturali fatiscenti
 la sostituzione di elementi o parti di rilievo architettonico non più recuperabili in pietra o laterizio (come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne) deve in ogni caso avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione della tradizione locale; è vietata ogni contraffazione di questi elementi e materiali con supporti surrogati derivanti dalle nuove tecnologie; in caso di accertata inidoneità statica di strutture voltate e nella verificata impossibilità tecnica i ripristino e consolidamento delle stesse, è ammessa la sostituzione con solai piani senza che detto intervento possa minimamente incidere sulle facciate esterne per via di diverse quote interne di calpestio.

m. Balconi, terrazzini e verande

la nuova realizzazione di balconi, terrazzini e verande è di regola vietata su tutti i prospetti degli edifici soggetti ad intervento di restauro conservativo; per le altre categorie è ammessa l'apertura di balconi e terrazze e la costruzione di verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti le vie principali a meno che l'apertura di balconi e terrazzini non serva a completare l'impianto compositivo delle facciate (simmetrie ed allineamenti) o gli interventi già intrapresi, in questi casi è vietato l'uso di profilati di alluminio anodizzato per la formazione di balaustre, ringhiere e simili.

n. Aggetti esterni

balconi, pensiline, gradinate, cornicioni, elementi di facciata, comignoli e simili, devono essere rappresentati in adeguata scala nella documentazione di progetto; di regola essi devono essere disegnati sulla base delle forme e delle dimensioni già presenti nell'edilizia storica del centro.

o. Pavimentazioni esterne

dovranno essere conservate quelle parti di pavimentazioni esterne antiche e/o di pregio ambientale: in caso di rifacimento delle pavimentazioni si dovrà procedere con l'uso di materiali tradizionali quali lastre, blocchi di pietra ecc.

ART. 42 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione degli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi:

- sono sempre consentiti, purchè non superiori a cm. 15;
- oltre i ml. 2,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm. 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1,00;
- oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di ml. 1,20 ed in ogni caso non maggiore.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentite su strade pubbliche e private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a ml. 6,50 se edificate su entrambi i lati e a ml. 5,00 se la fabbricazione è consentita su un lato solo.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a ml. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; gli aggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre ml. 1,20; in ogni caso essi non devono sporgere dal filo del fabbricato più di $\frac{1}{10}$ della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con più di due lati chiusi sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 10,00 o nelle costruzioni arretrate da filo stradale; essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, qualora la strada sia provvista di marciapiede, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno sino ad un'altezza di ml. 2,50; ove la strada fosse sprovvista di marciapiede detta altezza deve essere di ml. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da griglie o altri materiali staticamente idonee e collocate a perfetto livello del suolo.

ART. 43 Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione (anche attraverso opportuni dettagli) dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche rese necessarie, a loro spesa e responsabilità; ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

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 Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazione, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento, se contrastanti con le caratteristiche ambientali.

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 forme o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, 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.

ART. 44 Recinzioni di aree private

Per la recinzione di aree private valgono le seguenti disposizioni:

a. nelle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con l'uso di siepi, muri e/o ferro battuto e simili per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 (o ml. 3,00 se si tratta di muri che in parte sostengono il terreno) misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre soluzioni architettoniche unitarie e particolari;

b. nelle zone industriali o ad esse assimilate valgono le stesse norme di cui alla lettera "a"; è tuttavia consentita in ogni caso un'altezza massima di ml. 3,00; l'uso di soluzioni diverse proposte dal richiedente potrà essere assentito solo se legato a particolari esigenze di sicurezza, rischi di intromissioni ed introspezione per particolari lavori e dovrà pertanto essere ampiamente documentato e giustificato;

c. nelle zone agricole forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alla caratteristica ambientale e alle esigenze funzionali (fermo il rispetto dell'art. 892 del Codice Civile).

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso, all'esterno, e in buone condizioni di visibilità.

La distanza della recinzione dalla strada verrà misurata dal ciglio esterno della cunetta o dal marciapiede, non tenendo conto di altre zone di pertinenza dell'Amministrazione proprietaria della strada.

Le distanze minime da osservare nelle varie zone del territorio comunale per la realizzazione di costruzioni e/o recinzioni sono stabilite dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi; in assenza di detti strumenti si applicano le disposizioni di cui al D. L.vo 285/92 ("Nuovo Codice della Strada") e al D.P.R. 495/92 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada"), così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93.

Nelle zone agricole la recinzione per separazione di lotti interni privati e simili (di altezza non superiore a ml. 3,00) non è considerata nel computo della distanza e può essere posta sul confine tra gli appezzamenti (art. 878 del Codice Civile).

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

TITOLO VI NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

ART. 45 Validità della concessione edilizia e proroga dei termini

Decorso un anno dal rilascio della concessione o dell'autorizzazione, senza che i lavori siano stati iniziati, occorre presentare una nuova istanza su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere iniziate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio lavori; un periodo più lungo per l'ultimazione può essere consentito dal Sindaco su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà durante il corso dei lavori; essa può essere accordata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, per una sola volta e per un massimo di ventiquattro mesi.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori comporta la necessità di richiedere una nuova concessione che il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto a quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini per l'ultimazione dei lavori (a meno che non sia stata richiesta proroga) il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite: questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda lo consentono.

ART. 46 Inizio e ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, rispettivamente sei giorni prima la data di inizio e trenta giorni dopo la data della loro effettiva ultimazione; è facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato; per le opere da eseguirsi nei fabbricati esistenti la data di inizio si identifica con la loro manomissione.

La data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con il primo movimento di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il Direttore dei Lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale:

- la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria.

Entro trenta giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni sudette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico; in caso di inutile decorso del suddetto termine il concessionario può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo raccomandata; tale comunicazione costituisce dichiarazione di inizio lavori.

ART. 47 Direttore dei Lavori e Costruttore

Il Titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo del Direttore, la qualifica e la residenza del Costruttore.

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

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

Il Titolare della concessione o autorizzazione, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili a norma di legge.

ART. 48 Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

Deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo ed ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luce rossa), nonché i dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera, del numero della concessione edilizia o autorizzazione, delle generalità del Titolare della concessione o dell'autorizzazione, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolatore delle opere in cemento armato, del Costruttore e dell'Assistente di cantiere, nonché di ogni ulteriore dato previsto dalle norme vigenti.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo dell'uso di energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private a seguito dei lavori.

i. competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, e possono pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, richiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

ART. 49 Opere provvisionali

Qualora si eseguono opere edilizie in prossimità di spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagno di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere altezza non minore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere munite di zebrature e segnaletiche stradali, nonché di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

ART. 50 Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

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

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

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico Comunale, possa disporre di provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tale disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve eseguire.

ART. 51 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata abitabile e/o agibile da parte del Sindaco.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa con destinazione ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura e destinazioni analoghe; l'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale.

Il Titolare della concessione, affinché possa utilizzare gli edifici o parte di essi, indicati all'art. 220 del R.D. 27/7/1934 n.1265, deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in bollo, entro sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Alla domanda, il proprietario deve allegare i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in Catasto, restitita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (art. 52 L. 28.02.1985 n. 47, art. 3 del D.P.R. del 22/4/194 n. 425 ed altre norme legislative);
- certificato di eseguito collaudo per le costruzioni in ferro o in conglomerato cementizio armato (art. 4 della L. 5/11/71, 1086, art. 2 del D.P.R. 22.04.1994 n.425 ed altre norme legislative);
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- verbale di collaudo e dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e degli altri impianti ove occorra;
- presentazione di ricevuta di pagamento dei diritti sanitari e dei diritti amministrativi.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo è subordinato alle seguenti condizioni:

- all'esistenza di concessione o di autorizzazione;
- alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;

- alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
- alla inesistenza di fattori di insalubrità, sia per gli utenti, sia per l'ambiente interno o esterno;
- al rispetto delle norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte del Tecnico Comunale e del Medico della U.L.S.S., che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

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

Il termine fissato al precedente comma 6, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata.

Il termine di trenta giorni di cui al comma 6, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

In assenza del certificato di abitabilità e/o agibilità è fatto divieto alle aziende erogatrici dei pubblici servizi di somministrare le loro forniture.

ART. 52 Inabitabilità e inagibilità

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili (in tutto o in parte), a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 1265/34.

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

ART. 53 Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

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

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale e/o delle autorità sanitarie (nei limiti delle rispettive competenze) il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirne l'utilizzazione.

TITOLO VII VIGILANZA E CONTROLLO

ART. 54 Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 1150/42, dell'art. 15 della Legge 10/77 e dell'art. 4 della Legge 47/85 il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle norme di legge ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione; per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione e/o autorizzazione.

ART. 55 Visite di controllo

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario; i funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto per presa visione (se possibile) dal Concessionario e dal Costruttore; nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso in cui risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino; l'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi; i conseguenti provvedimenti (sanzioni amministrative, penali, decadenza dei benefici fiscali, ecc.) verranno presi in applicazione alla Legge 47/85.

Ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85 è fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le proprie forniture per opere prive di concessione o autorizzazione.

ART. 56 Annullamento della concessione

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi delle disposizioni di legge in materia.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi e la concessione sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori;
- per violazione di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito dalla concessione;
- per effetto di leggi che ne determinano la decadenza.

L'annullamento verrà disposto con le modalità e nel rispetto della Legge 1150/42 e della Legge 47/85 ed il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi il Sindaco può rilasciare una nuova concessione; nel caso invece che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Sindaco con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione, scaduto inutilmente tale termine il Sindaco può disporre la esecuzione della demolizione in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/10; qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino il Sindaco applica le sanzioni pecuniarie nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

ART. 57 Annullamento e revoca di autorizzazioni comunali

I provvedimenti di autorizzazione di opere e di autorizzazioni all'abitabilità ed all'agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco in sede di autotutela, dalla Giunta Provinciale, ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale; i termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazione, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'intestatario ne abbia avuto conoscenza.

Le autorizzazioni possono in genere, essere revocate quando siano state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatto o presentazione di elaborati alterati o per motivi di interesse pubblico; l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca; nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo; l'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 58 Coltivazione di cave

La coltivazione di cave nel territorio comunale è soggetta a concessione comunale, oltre che ad autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 54/83, come successivamente modificata e integrata dalle LL. RR. 48/86, 67/87, 57/88 e 78/89.

ART. 59 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili; tali migliorie comprendono, tra l'altro, la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico, areato secondo le norme vigenti.

Per le unità abitative esistenti, che alla data di approvazione del presente regolamento edilizio siano prive di idoneo servizio igienico, è consentita la costruzione di un vano bagno di superficie lorda non superiore a mq. 10,00 e cubatura non maggiore di mc. 32,00 anche se eccedente la cubatura consentita dallo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle prescritte distanze da altri edifici e confini.

ART. 60 Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti che non rispondono alle prescrizioni del presente regolamento edilizio (in tutto o in parte) devono adeguarsi alle norme edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e 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.

Le strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., devono comunque essere trascritte ove, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione, non sia assolutamente urgente ed indifferibile la loro rimozione.

ART. 61 Disposizioni transitorie

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

Nel termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia secondo quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio.

ART. 62 Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme ivi contenute.