

COMUNE DI MAFALDA

Regolamento edilizio

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° Natura e scopi del Regolamento.....	6
Art. 1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 2 Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori.....	6
Capo II° Tipologie degli interventi edilizi.....	8
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi.....	8
Capo III° Titoli abilitativi e procedimenti amministrativi	13
Art. 4 Titolo abilitativo.....	13
Art. 5 Soggetti aventi titolo	13
Art. 6 Opere non soggette a titolo abilitativo.....	14
Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione ambientale e paesaggistica.....	15
Art. 8 Opere soggette a denuncia di inizio attività.....	16
Art. 9 Disciplina della denuncia di inizio attività.....	18
Art. 10 Opere soggette a permesso di costruire.....	19
Art. 11 Varianti.....	20
Art. 12 Opere pubbliche da eseguirsi dal comune o in regime di diritto pubblico.....	21
Art. 13 Domande di permesso di costruire e di giudizio preliminare.....	21
Art. 14 Norme per la presentazione degli elaborati progettuali.....	22
Art. 15 Sportello Unico - Procedure per il rilascio del permesso di costruire.....	29
Art. 16 Evidenza del permesso di costruire e/o D.I.A.....	29
Art. 17 Validità del permesso di costruire.....	29
Art. 18 Onerosità del permesso di costruire e/o D.I.A.....	30
Art. 19 Oneri di urbanizzazione.....	30
Art. 20 Costo di costruzione.....	30
Art. 21 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione.....	30
Art. 22 Gratuità del permesso di costruire e/o D.I.A.....	31
Art. 23 Onerosità del permesso di costruire e/o D.I.A. per opere non residenziali.....	31
Art. 24 Edilizia convenzionata.....	32
Art. 25 Certificato di destinazione urbanistica.....	32
Capo IV° Commissione urbanistico edilizia.....	33
Art. 26 Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia.....	33
Art. 27 Composizione della commissione urbanistico-edilizia.....	33
Art. 28 Funzionamento della commissione urbanistico-edilizia	33
Capo V° Esecuzione e controllo delle opere	35
Art. 29 Punti di linea e di livello	35
Art. 30 Inizio e termine dei lavori	35
Art. 31 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	36
Art. 32 Vigilanza sulle costruzioni	36
Art. 33 Annullamento del titolo edilizio	37
Art. 34 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abitativo.....	37

Art. 35 Tolleranza di cantiere.....	38
Capo VI° Uso dei fabbricati e dei manufatti.....	39
Art. 36 Certificato di agibilità e collaudo.....	39
Art. 37 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità	39

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I° Aspetto esterno degli edifici.....	41
Art. 38 Decoro degli edifici.....	41
Art. 39 Spazi scoperti.....	41
Art. 40 Recinzioni.....	42
Art. 41 Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico..	43
Art. 42 Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato.....	45
Art. 43 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	45
Art. 44 Coperture	45
Art. 45 Scale esterne.....	45
Art. 46 Marciapiedi.....	46
Art. 47 Portici pubblici o ad uso pubblico.....	46
Art. 48 Apertura di accessi e strade.....	46
Art. 49 Cassette per corrispondenza e contatore di gas, energia elettrica ed acqua.....	47
Art. 50 Zone verdi e parchi.....	47
Capo II° Prescrizioni di carattere speciale.....	48
Art. 51 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.....	48
Art. 52 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	48
Art. 53 Numeri civici.....	48
Capo III° Norme per il risparmio energetico.....	49
Art. 54 Installazione di pannelli fotovoltaici.....	49

TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE

Capo I° Prescrizioni igienico-costruttive.....	50
Art. 55 Igiene del suolo e del sottosuolo	50
Art. 56 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni.....	50
Art. 57 Muri perimetrali.....	50
Art. 58 Protezione dall'umidità	51
Art. 59 Convogliamento delle acque meteoriche.....	51
Art. 60 Isolamento termico.....	51
Art. 61 Impianto di riscaldamento.....	52

Capo II° Fognature.....	53
Art. 62 Corpi idrici superficiali e artificiali.....	53
Art. 63 Condotti chiusi.....	53
Art. 64 Allacciamenti.....	53
Art. 65 Fognature extraurbane.....	53
Art. 66 Prescrizioni particolari.....	53
Art. 67 Rifiuti Urbani.....	54
Capo III° Caratteristiche dei locali.....	55
Art. 68 Classificazione dei locali	55
Art. 69 Caratteristiche dei locali.....	55
Art. 70 Classificazione dei piani.....	58
Art. 71 Soffitti inclinati e soppalchi.....	58
Art. 72 Piani seminterrati.....	58
Art. 73 Piani interrati.....	58
Art. 74 Sottotetti.....	59
Art. 75 Locali integrativi alla residenza.....	59
Art. 76 Installazione di apparecchi a combustione.....	59
Art. 77 Impianto elettrico	60
Art. 78 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	60
Art. 79 Volumi tecnici.....	61
Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione.....	62
Art. 80 Edifici e locali di uso collettivo.....	62
Art. 81 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	62
Art. 82 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	62
Art. 83 Impianti al servizio dell'agricoltura.....	63

TITOLO IV° STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capo I° Norme di buona costruzione	65
Art. 84 Barriere architettoniche.....	65
Art. 85 Stabilità delle costruzioni.....	65
Art. 86 Manutenzioni e restauri	65
Art. 87 Provvedimenti per costruzioni pericolanti	65
Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio.....	67
Art. 88 Locali per la lavorazione di materiali combustibili	67
Art. 89 Impiego di strutture lignee.....	67
Art. 90 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco.....	67
Art. 91 Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	67
Art. 92 Particolari prevenzioni cautelative	67
Art. 93 Uso di gas in contenitori.....	68

Capo III° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori.....	69
--	----

Art. 94 Opere provvisoriai.....	69
Art. 95 Scavi e demolizioni.....	69
Art. 96 Movimento ed accumulo dei materiali	70

TITOLO V°
ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 97 Campeggi liberi occasionali.....	71
Art. 98 Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	71
Art. 99 Installazione di strutture trasferibili, precarie o gonfiabili	71
Art. 100 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	72

TITOLO VI°
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 101 Deroghe.....	73
Art. 102 Sanzioni.....	73
Art. 103 Entrata in vigore del presente regolamento.....	73

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° Natura e scopi del Regolamento

Art. 1 Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento, in forza dell'art.3 del D.Lgs. 18.8.2000 n.267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità, degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, e a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene del Comune.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.
4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati e sui regolamenti edilizi approvati con procedura diversa da quanto previsto dal D.P.R. n.380 del 06.06.2001.

Art. 2 Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

1. Il committente titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.
2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari del permesso di costruire, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.
3. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Albi Professionali.
4. In particolare il detentore del titolo abilitativo, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e gli effetti delle norme contenute nell'art.29 del D.P.R. 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché -unitamente al direttore dei lavori -a quelle del titolo abilitativo ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

5. Essi sono tenuti, altresì, al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
6. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo edilizio, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente, ovvero al responsabile dell'ufficio o del servizio, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
7. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente.
8. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Capo II° Tipologie degli interventi edilizi

Art. 3 Definizione degli interventi edilizi

Si definiscono di seguito le tipologie di intervento edilizio:

a) Manutenzione ordinaria: costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nella categoria di manutenzione ordinaria rientrano gli interventi che riguardano elementi esterni del fabbricato, se vengono conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Interventi all'interno degli edifici :

a1-tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti interni;
a2-tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
a3-riparazione e rifacimento dei pavimenti e relative opere di finitura;
a4-riparazione e/o sostituzione di elementi di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la realizzazione di nuovi volumi tecnici esterni all'edificio o aumenti di superficie, né si tratti di opere di rilevanza tale da configurare la sostituzione dell'impianto nel suo complesso;

Interventi all'esterno degli edifici:

a5-tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
a6-tinteggiatura, riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro;
a7-riparazione dei manti di copertura e dell'armatura minuta dei tetti senza modifica di forma, di quote e di materiali;
a8-riparazione e rifacimento di grondaie e canne fumarie, senza modificarne posizione e caratteristiche dimensionali;
a9-opere di sistemazione esterna di modesta entità quali tratti di pavimentazione e sistemazione del verde;
a10-tinteggiatura, riparazione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni;
a11-manutenzione e riparazione di impianti tecnologici a servizio di edifici o attrezzature esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, fognario ,ventilazione).

a12-installazione di controfinestre su edificio plurifamiliare, purché siano già state autorizzate su porzione di prospetto e quelle da realizzare siano uguali per tipologia e materiali a quelle già installate, con esclusione delle opere da realizzazione nelle zone omogenee "A";

a13-installazione di tende fisse con sporgenza massima di ml.1,50 su edificio singolo, ovvero siano conformi per tipologia e colore a quelle installate e già autorizzate, con esclusione nelle zone omogenee "A";

b) Manutenzione straordinaria: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strutturali degli edifici, di una operazione finalizzata alla conservazione dell'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, nel qual caso si configurerebbe come intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

Interventi interni agli edifici:

b1-modifica, apertura e chiusura porte;

b2-demolizione con ricostruzione, anche in altra sede, di tramezzi con o senza modifica di materiali;

b3-adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;

b4-realizzazione e integrazione di servizi igienico -sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;

b5-realizzazione di isolamenti termoacustici e di opere di impermeabilizzazione;

b6-demolizione con ricostruzione di parti delle fondazioni ammalorate o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;

b7-consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, ammalorate, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;

Interventi esterni agli edifici:

b8-realizzazione di intonaci, rivestimenti e pavimentazioni esterne o sostituzione con altre di caratteristiche diverse da quelle esistenti;

b9-sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelli esistenti, posa in opera di inferriate;

b10-installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, ai fini del risparmio energetico sempre che questi non comportino volumi esterni.

- b11-rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e quote d'imposta e di colmo, con o senza modifica dei materiali;
- b.12-sostituzione del manto copertura con materiali diversi da quelli esistenti;
- b.13-realizzazione o modifica e sostituzione di recinzioni e altre sistemazioni di aree esterne;
- b.14-modifica o costruzione di canne fumarie o grondaie;
- b.15-per gli edifici a destinazione industriale o artigianale, si considerano opere di manutenzione straordinaria anche l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela della salute, dagli inquinamenti, sull'igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici nette di pavimento (Snp), né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.
- b.16-installazione o sostituzione di impianti o insegne pubblicitarie con montanti infissi al suolo o al fabbricato.

c) Restauro: Costituiscono interventi di restauro quelli riguardanti edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico o artistico, nell'ambito dei Beni Culturali e Ambientali, volti alla conservazione e al ripristino di tali Beni, salvaguardandone le peculiari connotazioni.

d) Risanamento conservativo: Gli interventi che consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità con destinazione d'uso compatibile con la Z.T.O., nel rispetto dei suoi caratteri tipologici, formali e strutturali, senza aumento di volume.

e) Ristrutturazione edilizia: Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, l'accorpamento di unità tipologiche, che consentano una migliore distribuzione e utilizzo del volume sul lotto di pertinenza. Eccettuato il caso di edifici vincolati, ovvero di quelli di carattere storico soggetti a protezione, il titolo abilitativo per ristrutturazione può prevedere anche l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La demolizione di pareti interne ad edifici esistenti non costituisce incremento della superficie netta di pavimento.

Si possono distinguere due specie di ristrutturazione edilizia:

Ristrutturazione leggera che comprende gli interventi:

- di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio
- di modifica ed inserimento di nuovi elementi ed impianti

- di demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria e sagoma.
- Ristrutturazione pesante che comprende gli interventi:
- di aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici
 - che limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, comportano modifiche alla destinazione d'uso
 - che comportano demolizione senza uguale ricostruzione

f) Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

g) Nuova costruzione: gli interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere.

Sono comunque da considerarsi tali, a titolo esemplificativo:

g.1-la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera g.6);

g.2-gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

g.3-la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4-l'installazione di torri e tralicci per la realizzazione di qualsiasi tipo di impianti;

g.5-l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g.6-gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7-la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

g.8-la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dell'edificio esistente;

h) Ampliamento: consiste in un aumento del volume e/o della superficie netta di pavimento del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle Norme Tecniche di Attuazione, ed è equiparato alla nuova edificazione per la parte in ampliamento. La richiesta di ampliamento da parte di un'unità appartenente ad un unico fabbricato, condizionando la possibilità di ulteriori ampliamenti sul medesimo edificio, dovrà essere presentata da tutti i proprietari dell'edificio stesso.

i) Demolizione: la demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

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

k) Cambio di destinazione d'uso: consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso e può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso.

Il cambio d'uso deve essere compatibile con le destinazioni di zona del P.di F., con il rispetto degli standards urbanistici e con i vincoli eventualmente assunti con convenzioni o atti d'obbligo in favore del Comune.

Capo III° Titoli abilitativi e procedimenti amministrativi

Art. 4 Titolo abilitativo

1. Sono titoli abilitativi il permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività. Il rilascio del titolo dovrà essere conforme alle Leggi, ai Regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, vigenti e adottati.

Art. 5 Soggetti aventi titolo

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
3. l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
4. l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
5. il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
6. il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;
7. l'affittuario agrario di cui alla legge 11 febbraio 1971, n. 11, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
8. il concessionario di terre incolte di cui alla L. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
9. il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
10. il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
11. l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
12. il beneficiario di un conforme provvedimento amministrativo;
13. l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
14. l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente.

In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

(autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.

L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atti abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche tramite autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

Entro 30(trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Art. 6 Opere non soggette a titolo abilitativo

Non è necessaria la presentazione di alcuna istanza edilizia e non è prevista nessuna comunicazione per i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'art. 3 del presente Regolamento Edilizio; qualora l'immobile risulti vincolato dalla L. 1 giugno 1939 n. 1089 e L. 29 giugno 1939 n. 1497, così come modificate dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, D.Lgs 22.1.2004 n.42, è necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA. competente;
- b) recinzioni in zona agricola realizzate in rete metallica con pali infissi su terreno privi di fondazione, purché non fronteggianti aree pubbliche e di altezza non superiore a ml. 1,80;
- c) recinzioni in zona agricola, costituite da muretto di altezza massima 30 cm e rete metallica, all'interno del lotto di proprietà;
- d) opere di assoluta necessità e urgenza ordinate dal Comune; tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale e/o dirigenziale;
- e) opere di ripristino di assoluta urgenza conseguenti a eventi di calamità naturale o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, ovvero danni a persone e cose; tali opere sono eseguite sotto la personale

responsabilità del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo e dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. È però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Comune dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro trenta giorni dal loro inizio, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo, nei modi e nelle forme indicati nei successivi articoli;

f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;

g) l'abbattimento di essenze arboree connessi all'attività agricola e l'abbattimento di essenze arboree con altezza inferiore a quindici metri esclusi quelli compresi in ambiti vincolati;

h) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;

i) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo: in particolare, si precisa che l'uso limitato nel tempo (stagionale), ma ripetitivo, (per più anni) esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;

l) opere di scavo per allacciamenti ai sottoservizi di modesta entità;

m) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni);

n) baracche di cantiere;

o) opere di sistemazione esterne in ambiente urbano di modesta entità quali le sistemazioni a verde non comportanti modifiche delle quote altimetriche;

p) installazione di controfinestre purché l'edificio non sia ubicato in zona territoriale omogenea "A";

q) installazione, modifica e rimozione di insegne su fabbricati, decorazioni, cartelloni, targhe ed altri indicatori pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico, ecc. in zona diversa dalla Z.T.O. A -Centro storico;

r) installazione tende parasole retraibili in edifici residenziali, non aggettanti su suolo pubblico, aventi caratteristiche uniformi e in caso di condominio, previa deliberazione dell'assemblea condominiale;

s) piccoli ricoveri per animali domestici nonché le casette in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml.2,40 e una superficie lorda non superiore a mq.6.00;

t) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne negli edifici non ricadenti nelle aree vincolate, o nelle Z.T.O. A;

u) installazione di pannelli solari sul tetto degli edifici con esclusione degli interventi ricadenti in Z.T.O.A e in area sottoposte a vincolo ambientale;

v) depositi di G.P.L. aventi capacità complessiva non superiore a 13 mc. ad uso privato;

w) opere per l'abbattimento di barriere architettoniche, con esclusione degli ascensori.

Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione ambientale e paesaggistica

1. Sono soggette a preventivo nulla-osta ambientale tutte quelle opere che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e del paesaggio e che riguardino immobili e terreni sottoposti a vincoli della Legge 1089/39, 1497/39 e 431/85 così, come modificate dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 , comprese anche quelle in cui non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo, quali:

a) installazione, modifica e rimozione sulle pareti esterne degli edifici di: cartelloni, mezzi pubblicitari, insegne, tende solari che prospettano su spazi privati, purché la struttura portante sia infissa nella muratura dei fabbricati e non direttamente appoggiata al suolo;

b) collocazione di antenne paraboliche e satellitari, gruppi refrigeranti, caldaie murali a vista, intonacature, coloriture, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici;

c) opere pubbliche da eseguirsi a cura di amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti; opere pubbliche di interesse regionale, provinciale, comunale;

d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzarsi a seguito della conclusione di accordi di programma (D.Lgs. 267/2000).

e) caminetti esterni, cassette in legno per ricovero attrezzi da giardino.

2. Per interventi di cui al primo comma, che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, l'autorità preposta alla tutela del vincolo, è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa verifica di conformità dell'intervento.

3. Tale autorizzazione è atto distinto e presupposto per il permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

4. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

5. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della DIA.

7. Per le opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali si applica l'art. 147 del D.Lgs. 42/2004.

8. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 8 Opere soggette a denuncia di inizio attività

Sono soggette a denuncia di inizio attività i seguenti interventi, che si riportano a titolo esemplificativo, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici, approvati o adottati, e con il presente Regolamento Edilizio, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste per le aree soggette a tutela ambientale e/o vincolo idrogeologico:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L 5 agosto 1978 n° 457 opere di manutenzione (anche ordinaria) da realizzare su immobili riconosciuti di pregio e qualora dette opere incidano sull'aspetto esterno o su altri elementi di rilievo;

- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia leggera;
- c) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- f) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- g) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- h) gli interventi di nuova costruzione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- i) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili coesenziali al bene principale la cui cubatura non superi comunque il 20% quella dell'edificio principale, ivi compreso la realizzazione di volumi tecnici;
- j) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- k) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- l) gli interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi privati, da effettuare (anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, ma nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale), nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi del secondo comma dell'art. 9 della Legge 122/89;
- m) opere di sistemazione esterna quali marciapiedi e corsie di accesso e pavimentazione;
- n) installazione, modifica e rimozione di insegne, decorazioni, cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico, ecc. in zona A -Centro storico
- o) installazione tende parasole in locali non residenziali e in tutti i casi aggettanti su spazio pubblico;
- p) costruzioni di tombe di famiglia, cappelle gentilizie
- q) arredi esterni in legno o in ferro (quali gazebo ecc.);
- r) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne negli edifici storico-testimoniali, nonché a quelli ricadenti nelle aree individuate dal Piano Colori vigente;
- s) impianti di distribuzione carburanti per uso privato;
- t) avvisi pubblicitari con durata di esposizione superiore ai 60 giorni (fatta salva la disciplina delle pubbliche affissioni).
- u) Installazione di cartelloni pubblicitari su zone omogenee D e/o all'interno del centro

abitato aventi dimensioni massime m.6x3, posti in posizione tale da non ostacolare l'uso pubblico dello spazio quale parcheggi o aiuole, nella misura massima di 1 ogni 2000 mq si superficie del lotto.

Art.9 Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata di:

- a) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia.
- b) relazione del progettista abilitato, che assevera, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al R.E e alla valutazione preventiva ove acquisita;
- c) quantificazione e versamento del contributo di costruzione, se dovuto;
- d) indicazione del direttore lavori;
- e) nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui all'art.3 comma 8 ai sensi del D.Lgs.494/96 e del D.Lgs. 276/2003 art. 86 comma 10;
- f) ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;

2. La D.I.A va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare. In caso di mancanza o carenza di documentazione, o lievi errori materiali, il responsabile del procedimento può chiedere integrazione all'istanza e la stessa dovrà essere prodotta entro i termini indicati nella comunicazione; il termine di 30 (trenta) giorni decorrerà a far data dalla presentazione dell'integrazione.

3. La D.I.A. ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della stessa.

4. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente al certificato di collaudo e relativi allegati, tra i quali la documentazione fotografica.

5. Dovrà altresì essere presentata richiesta di agibilità con le modalità di cui al presente Regolamento.

6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A è priva di effetti.

7. Rientrano nell'ipotesi di cui sopra gli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico e architettonico per i quali è previsto il parere obbligatorio della Soprintendenza dei Beni Archeologici e Paesaggistici. L'acquisizione del parere, a cura

del responsabile del procedimento, interrompe i termini di efficacia della D.I.A, ai sensi del comma precedente.

8. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, ambientale ed archeologico la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo nelle forme e modi previsti dal D.lgs n.42 del 22.1.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

9. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di ASL o altro ente, il termine di 30(trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento del parere favorevole o dall'esito favorevole della eventuale conferenza dei servizi.

10. In cantiere va conservata copia della D.I.A con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla D.I.A, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

11. Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

12. La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

13. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la somma dovuta a titolo di sanzione, stabilita entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale. Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

14. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

Art. 10 Opere soggette a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi così definiti:

- a) interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione , realizzazione di pertinenze il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante ;
- d) gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabile con D.I.A.;
- e) installazione e/o modifica di monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti, ecc,
- f) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;

- g) impianti sportivi all'aperto con la creazione di nuovi volumi;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- i) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- j) costruzioni accessorie, costruzioni prefabbricate (locali, boxes, tettoie), palloni pressostatici e tensostrutture purché non siano temporanee e precarie;
- k) installazione e/o modifica di impianti a carattere pubblico quali linee elettriche, impianti stradali di distribuzione di carburanti, impianti di lavaggio automezzi, antenne, nonché le torri e i tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e i ripetitori per i servizi di telecomunicazione e di telefonia mobile, anche su strutture mobili che permangono nell'ambito di intervento per più di sei mesi.
- l) tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio non rientranti negli articoli precedenti.

In caso di opere realizzate in assenza o con difformità, rispetto al titolo edilizio in possesso, tali da richiedere un permesso di costruire, saranno sanzionate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia di inizio dell'attività.
4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
5. Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del provvedimento abilitativo – interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.
6. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali

di efficacia del provvedimento originario.

7. Non costituisce variante essenziale la variazione planimetrica dell'edificio purché siano rispettate le distanze minime dai confini. La variazione è rilasciata a titolo gratuito.

Art. 12 Opere pubbliche da eseguirsi dal comune o in regime di diritto pubblico

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune, opere pubbliche realizzate da privati in regime di convenzione, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno peraltro essere assistiti dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.12.1999 n. 554 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio dello Stato, e delle opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi a cura degli Enti competenti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. 18/04/1994 n. 383.

3. Per le opere e gli interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, si rinvia all'art. 7, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e, ove occorra, all'art. 10 e 19 del D.P.R. n. 327/2001.

4. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali resta disciplinata dalle norme del D.P.R. n. 380/2001, dal P. di F: vigente e dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 13 Domande di permesso di costruire e di giudizio preliminare

1. Le domande per l'esecuzione delle opere citate nei precedenti articoli, da indirizzare allo Sportello unico per l'edilizia, bollate a termini di legge, devono essere redatte su modelli a stampa (o su supporti informatici) redatti dal Comune.

2. Alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i documenti indicati nel successivo articolo, nonché copia dell'atto di proprietà o autocertificazione comprovante il titolo ad intervenire e relazione, in caso di intervento su fabbricati esistenti con indicate le precedenti licenze/concessioni edilizie, denuncie di inizio attività e/o eventuali domande di sanatoria.

3. Il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati in caso di acquisizione di pareri esterni all'ufficio.

4. Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare avente diritto, dal progettista.

5. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.
6. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto del permesso di costruire.
7. Gli eventuali cambiamenti del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dall'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 14 Norme per la presentazione degli elaborati progettuali

Alle richieste di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici (in numero 3 copie), in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.

Elaborati di stato di fatto:

- a) stralcio del P. di F. , in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e l'ubicazione dell'edificio oggetto dell'intervento, estesa per un raggio di almeno 100 metri;
- b) planimetria catastale (estratto), in scala 1:2.000 o 1:1.000 aggiornata;
- c) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento utile per la valutazione del progetto;
- d) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
- e) sezioni di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;
- f) prospetti di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici confinanti;
- g) documentazione fotografica.

Gli elaborati di cui alle lettere d), e) ed f) del comma precedente vanno allegati al permesso di costruire solo per interventi su edifici esistenti.

Elaborati di progetto:

- h) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le

quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi (con indicate e appositamente vincolate le superfici minime di legge), dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle sistemazioni delle aree verdi, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche ed in particolare al sistema di rete fognaria con indicazione dello scarico e punto di allaccio alla fognatura pubblica;

i) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa destinazione d'uso, delle superficie utile dei vari ambienti, compreso di conteggi delle superfici esistenti e di progetto; in caso di edifici di notevoli dimensioni le piante di progetto potranno essere riprodotte in scala 1:200;

j) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;

k) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti su gli edifici inclusi nel Piano Colori; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici confinanti;

l) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;

m) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada.

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planivolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico-edilizi.

La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:

- descrizione dell'area di intervento e sua classificazione nell'abito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- descrizione delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- descrizione, ove necessario, e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i

parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esplicative;

- descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strumentali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo

Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:

- genere di industrie da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnico adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici nocivi.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti
- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
- conformità degli scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico
- conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

Alla richiesta di permesso a costruire dovranno altresì essere allegati i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi; nonché i progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della Legge n. 46/90 modificata e integrata, saranno presentati prima del ritiro del permesso di costruire, e la relazione tecnica di cui alla Legge n. 10/91, quando richiesta, prima della presentazione dell'inizio dei lavori.

In relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (servizio provinciale, difesa del suolo, genio civile regionale, consorzio di bonifica, ecc.) **se dovuti** o esplicita richiesta allo sportello edilizia di acquisizione con allegata la relativa documentazione;
- Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità Legge n.13/89, D.M.236/89, art.24 Legge n.104/92.

All'atto della richiesta di permesso di costruire deve essere presentata, in relazione alla

tipologia dell'intervento la seguente documentazione:

- una relazione geotecnica per tutte le opere oggetto del D.M. 11.3.1988 (punto B.5 comma 4).
- una relazione geologica per tutte le opere cui fanno riferimento le sezioni di seguito indicate (punto B5 comma 2 del D.M.11.3.1988):
 - manufatti e materiali sciolti
 - gallerie e manufatti sotterranei
 - stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo
 - drenaggi e filtri
 - discariche e colmate
 - prelievi da falde idriche

La richiesta di permesso di costruire in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.

La richiesta deve altresì contenere l'indicazione del tecnico abilitato, e, nel caso di più tecnici, del coordinatore progettuale dell'intera opera e dei responsabili delle singole elaborazioni, oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

Quando l'intervento riguarda attività produttive e terziarie, in conformità alle Direttive Regionali, deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa gli aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale gli esiti favorevoli delle stesse dovranno essere allegati al permesso di costruire.

Per le istanze riguardanti le lottizzazioni delle aree ed esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, sono necessari i seguenti elaborati grafici in scale adeguate:

- Corografie e ambiti di intervento
- Rilievo topografico esteso ad una fascia di 100 mt. oltre l'ambito di intervento
- Piano quotato
- Planimetria opere viarie (stato di fatto e di progetto), profili longitudinali della rete e planimetrie dettagliate dei nodi viari
- Planimetria segnaletica stradale
- Sezioni viarie e particolari costruttivi
- Planimetria opere a verde e particolari costruttivi delle attrezzature
- Dimostrazione accessibilità ai sensi del D.M. 236/89
- Planimetrie reti tecnologiche con sezioni, profili, particolari costruttivi, schemi di distribuzione e collegamenti con reti esistenti (stato di fatto e di progetto)
- Documentazione fotografica
- Relazione tecnico-descrittiva
- Relazione geologica e geotecnica

- Relazione tecnica su impianti
- Elenco prezzi
- Computo metrico estimativo
- Quadro economico
- Programma degli interventi
- Capitolato speciale di appalto
- Piano di manutenzione delle opere
- Pareri preventivi se necessari (Enel, Gas, Telecom, ecc.)
- Estremi relativi ad eventuali precedenti autorizzazioni

Per le varianti da apportare a progetti approvati: le modifiche richieste indicare con il colore rosso le costruzioni e giallo per le demolizioni.

Art. 15 Sportello Unico -Procedure per il rilascio del permesso di costruire

Le procedure per il rilascio del permesso di costruire sono quelle stabilite dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo, è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile denominato "sportello unico" che provvede in particolare a:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso, il certificato di agibilità;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge 7.8.1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, del certificato di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del T.U. D.P.R. N. 380/2001.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente del settore competente.

Le determinazioni sulle istanze di permesso di costruire, motivate in caso di diniego, devono essere notificate ai richiedenti nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, secondo il seguente iter procedimentale:

- 1) Lo sportello unico comunica entro 10 (dieci) giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt.4 e 5 della legge 7.8.1990, n.241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 2) Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri ASL e VV.FF., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
- 3) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto

al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, nel caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 (quindici) giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

4) Il termine di 60 (sessanta) giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15(quindici) giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta i documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5) Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, di altre amministrazioni, diverse da ASL e VV.FF., il competente ufficio comunale, provvede anche tramite convocazione di una conferenza di servizi, ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 7.8.1990 n.241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica quanto previsto dal D.lgs n.42 del 22.01.2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

6) Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente, entro 15(quindici) giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento edilizio.

7) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

8) Il procedimento previsto dal presente articolo, si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art.14 del D.P.R. 380/2001

9) In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal presente articolo, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Dirigente, si pronunci entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

10) Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 (quindici) giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di 60 (sessanta) giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo, si intende formato il silenzio-rifiuto.

Dopo il rilascio del permesso di costruire, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Comune del loro inizio, previo compimento di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio dei lavori, quali il deposito dei calcoli dei cementi armati, il calcolo degli isolamenti, ecc., nonché la corresponsione al Comune del contributo concessorio.

L'avviso di rilascio del permesso di costruire viene pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dalla data del rilascio del permesso stesso; il provvedimento è disponibile, presso gli uffici comunali previa domanda scritta, secondo quanto previsto dal regolamento di accesso agli atti.

I provvedimenti inerenti il rilascio del permesso di costruire, devono essere ritirati dai richiedenti entro centoventi giorni dalla notifica dell'avviso di rilascio del provvedimento, pena la decadenza del provvedimento stesso.

Tutte le comunicazioni relative ai procedimenti potranno essere effettuate in via telematica anche in sostituzione della posta cartacea e conservano la stessa validità legale; i privati possono delegare all'atto della richiesta del titolo abilitativo il progettista a ricevere per via telematica, per suo conto e nome, tutte le comunicazioni inerenti al procedimento.

Art. 16 Evidenza del permesso di costruire e/o D.I.A.

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, e/o permesso di costruire di cui ai precedenti articoli, devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calcolatore, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, impresa costruttrice, impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. n. 10/91 e sue successive modificazioni.

Art. 17 Validità del permesso di costruire

1. In sede di rilascio di permesso di costruire, dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla notifica del provvedimento; quello per l'ultimazione non può essere superiore a tre anni dal loro inizio.
3. L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, consente al Dirigente l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga. Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare una Denuncia di Inizio Attività diretta a completare la parte non ultimata,

secondo quanto previsto dal titolo originario e nel rispetto di quanto previsto dal P.di F. vigente ed adottato.

Art. 18 Onerosità del permesso di costruire e/o D.I.A.

1. Il permesso di costruire e/o la D.I.A. comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo quanto previsto dai criteri approvati con delibera di C.C.

Art. 19 Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione I^o, mentre gli oneri di urbanizzazione II^o sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti individuando, ai fini dello scomputo, l'incidenza di ciascuna delle tre categorie di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.
2. Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti periodici da parte del competente organo regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire e/o D.I.A. e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

Art. 20 Costo di costruzione

1. Il contributo del costo di costruzione del permesso di costruire e/o D.I.A., viene stabilito, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge vigente , nonché dalla delibera di C.C. di approvazione delle tabelle stesse.
2. In coerenza con i principi di semplificazione amministrativa, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, il contributo del costo di costruzione deve essere versato con le stesse modalità previste per gli oneri di urbanizzazione.

Art. 21 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione

1. Il Comune, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione (quantificata in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione), può autorizzare il detentore del titolo abilitativo a realizzare tali opere in proprio, a scomputo totale o

parziale della quota dovuta, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

2. L'autorizzazione viene concessa, su richiesta del detentore del titolo abilitativo, con apposita delibera di Giunta Comunale ed è accompagnata da una valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale consistente nel computo del costo reale delle opere da realizzare direttamente da parte del detentore del titolo abilitativo, comparato con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare, se non avesse realizzato direttamente le opere.

3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma dovuta, il concessionario deve in ogni caso corrispondere al Comune la differenza.

Art. 22 Gratuità del permesso di costruire e/o D.I.A.

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della normativa vigente. Tale requisito viene accertato mediante certificazione, non anteriore a mesi sei e da produrre alla presentazione della domanda, del competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura, secondo quanto stabilito dagli artt.16-17-18-19 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001;

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

c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

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

e) per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

f) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria, recinzioni, tombe di famiglia.

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Art. 23 Onerosità del permesso di costruire e/o D.I.A. per opere non residenziali

1. Il titolo abilitativo relativo ad attività industriali od artigianali per opere non residenziali, è subordinato esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari

all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.

2. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

3. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota del costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. In particolare si fa riferimento agli artt.16-17-18-19 del D.P.R. 380/2001 T.U. sull'edilizia

Art. 24 Edilizia convenzionata

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il detentore del titolo abilitativo si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla normativa vigente.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo pagamento quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

3. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire completamente le opere stesse.

4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Art. 25 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Comune rilascia, su domanda presentata su appositi moduli, a cui va allegato un estratto mappa rilasciato dall'U.T.E. non più di sei mesi prima della data della richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Capo IV° Commissione urbanistico edilizia

Art. 26 Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia

1. E' istituita la Commissione Urbanistico-Edilizia , ai sensi dell'art. 4 comma 2 del T.U. sull'edilizia con competenza nell'esprimere il proprio parere sull'esame delle pratiche ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale e/o archeologico, o di particolare importanza ad insindacabile giudizio del Sindaco sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
2. La Commissione Urbanistico-Edilizia si esprime inoltre sui piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani di recupero).

Art. 27 Composizione della commissione urbanistico-edilizia

1. La Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale è formata da un membro di diritto e da cinque membri eletti dal Consiglio Comunale.
2. E' membro di diritto con le funzione di Presidente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato.
3. I cinque membri elettivi vengono eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a una sola preferenza. I membri uscenti della Commissione non sono immediatamente rieleggibili. Sono ineleggibili quanti ricoprono la carica di consigliere o assessore.
4. Tre membri elettivi sono scelti tra esperti in materia di edilizia e urbanistica; tra di essi deve essere assicurata l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.
5. Gli altri due membri elettivi vengono nominati in qualità di esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, scegliendoli tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali, artistico-monumentali e geologiche o equipollenti. In tale caso la qualificazione di esperto va documentata con la presentazione di apposito curriculum.
6. I membri elettivi rimangono in carica per un periodo massimo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che li ha nominati; dopo la decadenza del Consiglio Comunale, la Commissione esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94.
7. E' ineleggibile chi sia parente di primo e di secondo grado, di altro componente la Commissione stessa.
8. Un funzionario comunale, con funzione di segretario, assiste alle sedute e ne redige i verbali.

Art. 28 Funzionamento della commissione urbanistico-edilizia

1. La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del

Presidente. La seduta non è pubblica.

2. L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi d'urgenza.

3. Per la validità delle adunanze è necessaria la maggioranza relativa e la presenza di almeno uno dei membri esperti.

4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

5. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

7. La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande e/o loro tecnici.

8. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

9. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

10. Dei pareri espressi dalla Commissione deve essere redatto un verbale, a cura di un dipendente dell'Ufficio Tecnico presente alle sedute che funge da segretario, che viene sottoscritto da tutti i membri presenti.

11. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

12. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

13. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Capo V° Esecuzione e controllo delle opere

Art. 29 Punti di linea e di livello

1. Il titolare del permesso di costruire e/o denuncia inizio attività, è scrupolosamente tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

Art. 30 Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire e/o denuncia inizio attività nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Comune le date di inizio e di ultimazione dei lavori. La data d'inizio dei lavori deve essere comunicata prima dell'effettivo inizio.

2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori.

3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nelle convenzione stipulata.

5. In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del ritiro del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e/o il ritiro del permesso a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale oppure dichiarata con autocertificazione.

6. Qualora nella domanda di permesso di costruire non siano stati indicati i nominativi del direttore e dello assunto dei lavori, essi devono risultare dalla denuncia di inizio dei lavori.

7. In tal caso la denuncia di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

8. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

9. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica,

fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successivo regolamento di esecuzione.

10. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata l'attestazione di avvenuto deposito presso il Comune, di quanto previsto dalla L. 1086/71.

11. Prima dell'inizio dei lavori deve pervenire ai sensi del D.Lgs 494/96 art.3 comma 8, e D.lgs. 276/2003 art. 86 comma10:

a) dichiarazione dell'organico medio annuo delle imprese esecutrici, distinto per qualifica;

b) certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

12. Prima dell'inizio dei lavori di cantiere (edile, stradale, ecc.) l'esecutore dei lavori è tenuto in ogni caso ad utilizzare tutti gli accorgimenti e comportamenti atti a rendere meno rumoroso l'uso delle attrezzature e degli impianti presenti in cantiere, rispettando altresì quanto previsto dal regolamento di Polizia Urbana, in termini di orari per l'esercizio dell'attività di cantiere.

Art. 31 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere a seguito del conseguimento del titolo abilitativo sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune del settore LL.PP. ed ottenere l'autorizzazione.

2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

4. Il Comune ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 32 Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività.
2. Per tale vigilanza il Comune si avvale degli agenti comunali e del Personale dell'Ufficio Tecnico.
3. Egli denuncia eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Art. 33 Annullamento del titolo edilizio

1. Il titolo edilizio può essere annullato per motivi di legittimità, ai sensi art.39 del T.U. dell'edilizia D.P.R. 380 del 6.6.2001
2. Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a titoli abilitativi successivamente annullati, devono essere sanzionate secondo quanto previsto dal T.U. sull'edilizia. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
3. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art.36 D.P.R. 380/2001.

Art. 34 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sono sanzionate ai sensi del titolo IV del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si precisa che per area su cui insiste l'opera abusiva, si intende quella occupata dall'opera stessa con le sue immediate pertinenze, valutate anche ai fini dell'accesso e tenuto conto del rapporto di copertura, nonché dell'indice fondiario, previsto dal Programma di Fabbricazione.
3. Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.
4. Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.
5. Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza di permesso di costruire e/o

denuncia di inizio attività contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

6. Le opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo debbono essere demolite a spese del concessionario qualora non sanabili.

7. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Dirigente applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

8. Relativamente alla disciplina degli interventi sanabili si fa riferimento al D.P.R. 380/2001 titolo IV capo I e II e successive modifiche e integrazioni.

Art. 35 Tolleranza di cantiere

Nel rispetto di una puntuale e rigorosa verifica delle discordanze che si possono verificare in sede di realizzazione di costruzioni, si precisa che nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino le tolleranze (relative a volumi, superfici, altezze, ecc.) di seguito indicate, non si ha difformità e non è richiesta variante.

a) volumi:

- fino a 500 mc. tolleranza massima 3,00%
- oltre 500 mc. tolleranza massima 2,00%

b) superfici:

- fino a 200 mq. tolleranza massima 3,00%
- oltre 200 mq. tolleranza massima 2,00%

c) altezze fabbricati:

- fino a 6,00 ml. tolleranza massima 3,00%
- oltre 6,00 ml. tolleranza massima 2,00%

d) altezze interne dei locali (in aumento):

- fino a 2,70 ml. tolleranza massima 3,00%
- oltre 2,70 ml. tolleranza massima 2,00%

e) altezze interne dei locali (in diminuzione):

- per locali a destinazione residenziale: tolleranza massima 2 cm.
- per locali a destinazione diversa da quella residenziale: tolleranza massima 5 cm.

Capo VI° Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 36 Certificato di agibilità e collaudo

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma 1);

Art. 37 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

1. Con riferimento agli interventi di cui al precedente articolo il soggetto detentore del Titolo abilitativo o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di fine lavori. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amm.va pecuniaria da € 77,00 a € 464,00, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.24 comma3 che sarà pari a € 77,00 qualora presentata entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di fine lavori, € 232,00 se presentata entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori e € 464,00 qualora presentata dopo i 90 (novanta) giorni.
2. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata:
 - a) 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 (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94);
 - b) documentazione catastale, ove prescritta, con attestazione dell'UTE dell'avvenuta presentazione;
 - c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte del Comune, dell'avvenuto deposito ai sensi della L. 5 novembre 1971 e successive modificazioni; nel caso non sono state eseguite opere in c.a. dev'essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
 - d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla Legge 46 del 5 marzo 1990;
 - e) certificato di rispondenza a norma della/e porta/e tagliafuoco installate;
 - f) dichiarazione ai sensi della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991;
 - g) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
 - h) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. di

Campobasso (se necessario o previsto) ovvero parere di conformità o dichiarazione di inizio attività, ai sensi del DPR 12 gennaio 1998, n. 37 e del DM 4 maggio 1998;

i) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti se obbligatori per gli edifici ad uso collettivo;

j) licenza di esercizio per gli ascensori;

3. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile. Il termine per il rilascio dell'agibilità può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 (trenta) giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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

5. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art.222 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile, non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I° Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 38 Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Comune, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere quali intonacature, tinteggiature, ecc. (nella Z.T.O. A centro storico è già previsto il Piano Colori) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Comune, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 39 Spazi scoperti

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi, pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:
 - a) la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; la piantumazione dovrà essere fatta utilizzando di norma le specie arboree compatibili con l'ambiente;
 - b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;
 - c) la sistemazione con materiale preferibilmente non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia;
 - d) la realizzazione dei percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in cotto; in relazione all'ambiente e alle strutture edilizie.
3. A tal riguardo il Comune, ha la facoltà, di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Il Comune, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non

coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

5. Il Comune, può ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente

Art. 40 Recinzioni

1. Nelle zone A e negli immobili e aree vincolate ai sensi della L. 1089/39 e L. 1497/39 le recinzioni devono essere realizzate in pietre locali, in muratura in cotto a facciavista, ovvero intonacato con colori naturali (vedi piano colore), o in ferro con zoccolatura. L'altezza delle recinzioni non potrà superare i ml. 2,00; l'altezza dei pilastri dei cancelli non potrà superare i ml. 3,00.

2. Le recinzioni degli spazi scoperti in tutte le zone B, C, D, devono essere realizzate, utilizzando i seguenti materiali, tenendo conto del loro inserimento nel contesto generale di quelle esistenti:

a) essenze arbustive potate a siepe;

b) rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;

c) in muratura in cotto a facciavista ovvero intonacato con colori naturali o pietra locale;

d) zoccolo in muratura o calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice, o rete metallica.

3. L'altezza delle recinzioni di cui al comma precedente non deve essere superiore a ml. 1,80, misurata dalla quota media dell'area prospicienti oppure ml.2,00 purché almeno 1/6 della recinzione sia forato.

4. Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati anche in adiacenza a zone residenziali o agricole, le recinzioni possono essere di altezza massima di ml. 3,00 prive di reticolati o materiali appuntiti sulle sommità. Sul fronte stradale, fino al prolungamento del fronte del fabbricato e/o ad una distanza massima dalla strada di ml. 10,00 devono avere un'altezza massima di ml. 1,50 piena e la rimanenza realizzata con ringhiera in ferro.

5. Le recinzioni delle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di pubblico servizio, dovranno essere realizzate con forme, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali specifiche.

6. In tutte le zone B, C e D, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00. Possono essere ammesse distanze minori, a giudizio dell'ufficio tecnico comunale, qualora la tipologia dei materiali utilizzati consenta una adeguata visibilità.

7. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, nei limiti di cui al precedente comma, il Comune ha la facoltà, di imporre

l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.

8. Nel caso di edifici condominiali devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.

9. Le recinzioni nelle zone agricole dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) sono consentite le recinzioni realizzate con rete metallica, con zoccolo in muratura o calcestruzzo (che non dovrà emergere dal terreno per più di cm.30) di altezza complessiva non superiore a ml. 1,50, purché mascherate o accompagnate con essenze arbustive potate a siepe.

b) è consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di ml. 2,40 compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.

c) è consentita, ove risulta la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80, realizzata con pali in legno o cemento, semplicemente infissi nel terreno.

d) la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00 costituite da steccati in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.

e) La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml.1,00 costituite da reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o con zoccolo in muratura o calcestruzzo. Tali prescrizioni non potranno essere retroattive.

10. In corrispondenza degli accessi pedonali nelle zone B C D E, è consentita la realizzazione di una copertura avente come dimensione massima una larghezza superiore di cm.50 rispetto all'accesso pedonale ed una profondità non superiore a ml.1,50, posta a protezione dell'accesso stesso. Tali strutture devono essere poste in ritiro di almeno cm.50 rispetto al suolo pubblico o eventuali sedi viarie.

Art. 41 Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a ml. 3,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e l'aggetto deve comunque essere arretrato di cm. 50 dal filo esterno esterno del marciapiede rialzato.

b) da ml. 3,50 a ml. 4,50 non devono superare il filo esterno del marciapiede.

c) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede.

d) ferme restando le condizioni previste ai punti a), b) e c) gli aggetti in questione non devono sporgere comunque sul suolo pubblico oltre ml. 1,20.

2. Nelle vie di larghezza totale inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto superiore a cm. 10.

3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) per tende davanti ad aperture, ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo dev'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 limitano la visibilità;

4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 3,50 devono potersi aprire senza sporgere dal filo esterno del fabbricato.

5. Gli elementi a sbalzo chiusi, detti "bow-windows" sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 12,00 per sporgenze non superiore a cm. 50, ferme restando le condizioni previste per le altezze dei balconi.

6. In tutte le costruzioni, tanto nuove che ristrutturare, ivi compresi gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi, le aperture di porte prospettanti su vie o piazze pubbliche che si trovino sulla linea del suolo stradale, devono avere i serramenti che si aprono verso l'interno (sono fatte salve le norme sulla prevenzione degli incendi).

7. E' proibito esporre al pubblico vetrine, bacheche e simili senza aver ottenuto il N.O. dell'Autorità Comunale. Le vetrine, bacheche e simili che importino occupazione di suolo o spazio aperto al pubblico, possono sporgere dal vivo del muro, anche se altezza inferiore a ml.3,50, sempre che la sporgenza non oltrepassi i cm.10 nel caso di via munita di marciapiede e i cm.6 nel caso di via priva di marciapiede.

8. Gli infissi da porsi normalmente sulle facciate delle case per lampade, ed altre simili da apporsi all'esterno delle botteghe, esercizi pubblici, ecc. dovranno essere collocati ad altezza non minore di ml.2,50 dal piano di marciapiede al loro punto più basso; la sporgenza di essi non deve essere maggiore di ml. 0,50.

9. Gli elementi da apporsi sulle fronti delle case come insegne, cartelli, vetrine, ecc. devono essere di aspetto tale da non nuocere al prospetto del fabbricato. Essi dovranno trovare opportuna sede tra le linee architettoniche. La loro sporgenza non dovrà superare i cm.10 dal filo del muro, quando siano collocati ad altezza maggiore ai ml. 2,20 ed inferiore a ml.4. E' ammessa l'installazione di insegne a bandiera ad una altezza non inferiore a ml.4,50 misurati dalla quota dell'asse stradale al bordo inferiore dell'insegna per le strade mancanti di marciapiedi in rilievo e non inferiore a ml.3,20 per le strade provviste di marciapiedi. In questo ultimo caso, l'estremo limite verso strada dell'insegna, dovrà essere arretrato di almeno 50 cm. dal limite del marciapiede. La concessione alla posizione degli infissi pubblicitari, è subordinata al pagamento della relativa tassa secondo le tariffe in vigore.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine, insegne o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

Art. 42 Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato

1. Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato, non fanno distanza né dai confini né dai fabbricati fino ad un aggetto massimo di ml.1,20. Superato tale aggetto, la parte in eccedenza farà distanza.
2. Tutti gli elementi edilizi in aggetto inclinati devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante.
3. Gli elementi in aggetto di cui al primo comma devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2,20.

Art. 43 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. I caminetti esterni privi di copertura, ad esclusione delle zone agricole, devono essere addossati all'edificio, garantire il corretto tiraggio e avere la canna fumaria che raggiunga l'altezza minima pari al colmo del tetto.
3. Le antenne satellitari, installate su costruzioni nuove, devono essere posizionate, ove possibile, sul tetto del fabbricato e comunque in modo tale da non creare disturbo al decoro urbano.
4. Le antenne satellitari, inserite nei prospetti di costruzioni esistenti, devono essere installate, ove possibile, nel retro dell'edificio rispetto la pubblica via.

Art. 44 Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste e dell'ambiente circostante.

Art. 45 Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte, fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del primo piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale

prescritte per ragioni di sicurezza. Le scale esterne devono rispettare una distanza minima di ml. 3,50 dal confine.

Art. 46 Marciapiedi

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Comune può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 47 Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.
4. Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti alla fornitura di energia elettrica.
7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.
9. Ai fini della determinazione del rapporto di copertura i portici, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.
10. E' fatto obbligo di costruire portici ad uso pubblico, nel caso di edifici con destinazione commerciale al piano terra, collegati direttamente a spazi pubblici e piazze

Art. 48 Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare che le stesse defluiscono superficialmente sulla pubblica via.
4. Le entrate e le uscite delle autorimesse di uso pubblico o privato prospettanti su spazi pubblici devono essere convenientemente segnalate. Tra gli accessi pedonali dei locali d'interesse collettivo quali: scuole, i locali di spettacolo e simili e le entrate o le uscite delle autorimesse deve essere rispettata la distanza minima pari a 10 ml. Nel caso in cui l'uscita dell'autorimessa sia realizzata a mezzo di rampa, con una pendenza massima del 20%, questa dovrà essere munita di un tratto terminale piano di sviluppo non inferiore a ml. 4,50 misurati dal limite dello spazio pubblico.

Art. 49 Casette per corrispondenza e contatore di gas, energia elettrica ed acqua

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non previsto di portineria devono essere dotati in prossimità dell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali, riviste e pubblicità, nonché di nicchia esterne per contatori.

Art. 50 Zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.
3. Qualsiasi abbattimento deve essere autorizzato.
4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari più caratteristici.

Capo II° Prescrizioni di carattere speciale

Art. 51 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Comune, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 52 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 53 Numeri civici

1. All'atto del rilascio dei certificati di agibilità o decorsi i termini per il silenzio-assenso, il Comune assegna all'immobile il numero civico.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e/o di sostituire la segnaletica relativa.
3. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Capo III° Norme per il risparmio energetico

Art. 54 Installazione di pannelli fotovoltaici

1. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatorio installare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per una capacità produttiva non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.
2. Nel progetto di costruzione dell'immobile dovrà essere indicato l'esatto posizionamento delle strutture e, tramite opportuna relazione tecnica, dovrà essere dimostrata l'efficienza dell'impianto in relazione all'orientamento.
3. I pannelli possono essere installati anche in forma aggregata, a servizio di più unità immobiliari.

TITOLO III° NORME IGIENICO-SANITARIE

Capo I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 55 Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua.
3. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui vari, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. o dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 56 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado ed a perfetta regola d'arte.

Art. 57 Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati ovvero realizzati in muratura a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte. Non è ammesso l'uso di intonaci impermeabili.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto; nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Art. 58 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. Di norma i locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente delle nuove costruzioni devono essere sopraelevati di almeno 15 cm. rispetto alla quota media del terreno circostante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

Art. 59 Convogliamento delle acque meteoriche

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esiste ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

Art. 60 Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di

realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. n° 1052 del 28 giugno 1977, nonché quelle della Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e dei relativi decreti di attuazione.

Art. 61 Impianto di riscaldamento

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle Leggi 5 marzo 1990, n. 46 e 9 gennaio 1991 n° 10 e dai relativi decreti di attuazione.

Capo II° Fognature

Art. 62 Corpi idrici superficiali e artificiali

1. Nei corpi idrici superficiali (elementi distinti significativi di acque superficiali quali un lago, un bacino artificiale, un torrente, un fiume o canale, parte di un torrente, fiume o canale, nonché di acque di transizione, ecc.) e artificiali (un corpo idrico superficiale creato da un'attività umana) è fatto divieto di immettere direttamente acque reflue derivanti da usi domestici, industriali ecc. diverse da quelle meteoriche.
2. In tali ricettori potranno essere immesse, previa richiesta di autorizzazione allo scarico all'ufficio competente, solo acque depurate per uso domestici e non, secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale e normativa specifica in materia.

Art. 63 Condotti chiusi

1. Le acque reflue devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi smaltite in pubblica fognatura o in altri recapiti, secondo le tipologie di scarico previste dallo specifico regolamento comunale e normative in materia.

Art. 64 Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque reflue e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali o di gestione.

Art. 65 Fognature extraurbane

1. In mancanza di rete fognaria pubblica, tutti gli scarichi devono essere autorizzati ed adeguati con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale e statale in materia. Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle vasche Imhoff sono stabilite D.Ls n. 152 del 03.04.2006, deliberazione 04.02.1977 (circolare interministeriale) ecc..

Art. 66 Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti

ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea del colmo del tetto.

2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.

Art. 67 Rifiuti Urbani

1. Per la tutela igienico sanitaria e al fine di non venir meno del pubblico decoro, i proprietari di fabbricati sono tenuti a rispettare quanto previsto dal vigente regolamento comunale per lo smaltimento dei rifiuti. In particolare, negli spazi condominiali, devono essere previsti idonei spazi per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani, anche in forma separata.

Capo III° Caratteristiche dei locali

Art. 68 Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: **A1** e **A2**.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche sale di lettura, associazioni, piccoli esercizi commerciali ed espositivi, botteghe artigiane di servizio, ristoranti e bar per attività ricreative, gabinetti medici, laboratori;

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico-scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in **S1**, **S2**, **S3**.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoio;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazione d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scale colleganti solo 2 (due) piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

Art. 69 Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A – Altezze minime

1. Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art.68, non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima, con un minimo assoluto di m. 1,80.

2. Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art.68, non deve essere inferiore a m. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di areazione o aria condizionata.

3. Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2 con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B – Superfici minime e caratteristiche

1. Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima di mq. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 6,00 con il lato non inferiore a m. 1,80.

Sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo), purchè non risultino da questo separato con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

2. Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 25 mq., con esclusione delle superfici dei locali adibiti alla categoria S. Nel caso in cui 2 (due) o più locali di categoria A2 sono integrati fra loro, la dimensione minima suddetta va aumentata di una superficie non inferiore a mq. 10,00 per ogni locale aggiuntivo.

3. Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare la caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1, con una superficie netta non inferiore a mq. 4,00, dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. L'eventuale secondo locale di categoria S1 può avere una superficie inferiore.

Tutti i locali classificati come A punto c) e A2 punto a), c) e d) nel precedente art.68 , devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da wc e anti wc con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso. La superficie minima del wc è di mq. 1,20 e la larghezza minima di m. 0,90.

I locali di categoria S1 devono essere pavimentati e le pareti rivestite fino all'altezza minima di m. 2,00, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

I locali di categoria S1 devono essere dimensionati in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x 1,80.

I locali di categoria S2 lettera g) del precedente art. 68, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C – Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

1. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

2. I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritti per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

3. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Art. 70 Classificazione dei piani

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedono 1/10 della superficie del piano.

Art. 71 Soffitti inclinati e soppalchi

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può essere considerato abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponde ai minimi sopra indicati (art. 69) e comunque vengano rispettati tutti gli altri requisiti.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S semprechè l'altezza minima netta delle parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.
3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 al disopra del soppalco.

Art. 72 Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili e/o agibili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari d'estinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,50 il livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna. Devono, inoltre, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche, l'isolamento dall'umidità, ecc. di cui agli articoli del presente Regolamento. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 73 Piani interrati

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna.
2. I locali interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.
3. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del

punto g), e S3, a condizione che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

4. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del servizio di Igiene Pubblica o da un suo delegato, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 74 Sottotetti

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.

2. Quelli non abitabili, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici; se destinati a lavanderie e stenditoi, sono ammessi lucernari di dimensioni superiore.

3. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 69, nonché illuminazione e ventilazione.

4. Nei sottotetti abitabili il solaio deve essere realizzato in modo da impedire la troppa diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 75 Locali integrativi per la residenza

1. Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc. ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori .

2. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di un locale da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).Detti locali, equiparati a quelli A1,devono avere una superficie netta minima di mq. 24,00, tale superficie deve essere aumentata di mq. 1,50 per ogni unità immobiliare oltre le 6 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno, seminterrato o sottotetto.

3. Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza non vanno computate ai fini del calcolo della volumetria e, non viene corrisposta neanche la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

4. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 76 Installazione di apparecchi a combustione

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni 1,00 Kcal/h con un minimo di 100 cmq..
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. -s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. n. 46 del 5.3.1990). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato.

Art. 77 Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/78 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 78 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano.
2. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
3. Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
4. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre

dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.

6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.

7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; è riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

8. Le scale di uso comune devono avere una larghezza minima di ml. 1,20; nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 1,00.

9. I gradini delle scale devono di norma avere le seguenti caratteristiche:

- alzata minima cm. 15, massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
- pedata cm 30 una larghezza inferiore è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;

10. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.

11. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla L. 13/89 e dal DM 236/89.

12. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a quanto prescritto dalla legge 13/89 e dal relativo D.M. 236/89.

17. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a quanto prescritto dalla legge 13/89 e dal relativo D.M. 236/89. Sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero non inferiore a quanto prescritto dalla legge 13/89 e dal relativo D.M. 236/89.

Art. 79 Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici s'intendono le superfici strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.

3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Capo IV° Costruzioni di speciale destinazione

Art. 80 Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/10 della superficie in pianta.

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 69 per i locali destinati ad usi individuali.

3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto;
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Art. 81 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 82 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per le abitazioni rurali valgono tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento (art. 69) salvo quanto diversamente

stabilito nel presente articolo.

2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
3. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna.
4. Tutto attorno alla costruzione deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml. 1,20. Le pendenze delle zone circostanti il fabbricato, quelle dell'aia ecc. devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possono rapidamente defluire.
5. Ogni abitazione rurale deve essere fornita di energia elettrica, impianti di riscaldamento (anche prodotta da pannelli fotovoltaici), acqua potabile, di conduttura o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa.
6. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.
7. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste le le nuove abitazioni dal presente Regolamento.
8. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade anche non asfaltate, percorribile in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare incidenti e danni fisici per il cattivo stato delle medesime. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.
9. Il Sindaco può far compiere dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica o da un suo delegato e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, stalle, concimaie, ecc. al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Art. 83 Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia d'igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; ed in relazione alla tipologia dell'allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
3. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

4. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi e fontane, ecc., ad una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a ml. 25,00.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame, con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minori di 200 ml. da cisterne, fontane e/o prese d'acqua potabile.
6. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame, non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 ml., oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e dovranno distare non meno di 50,00 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 150,00 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
7. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente normativa in materia.

TITOLO IV° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capo I° Norme di buona costruzione

Art. 84 Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati, tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche e a favorirne l'accessibilità e l'agibilità da parte delle persone diversamente abili.
2. Oltre alle provvidenze, previste per gli alloggi, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
3. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo valgono le norme di cui alla legge 9 gennaio 1989, n° 13.
4. In tutti i locali situati al piano terra destinati a terziario diffuso, deve essere garantito, con rampe adeguate e facilmente praticabili (pendenza max 8%), l'accesso alle persone diversamente abili, senza che queste debbano ricorrere ad alcun dispositivo di chiamata di terze persone.

Art. 85 Stabilità delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte. Devono essere in ogni caso rispettate le norme contenute nei DD.LLggss. 626/94, 242/96, 494/96 e 528/99 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 86 Manutenzioni e restauri

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 87 Provvedimenti per costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Comune, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Dirigente, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Capo II° Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 88 Locali per la lavorazione di materiali combustibili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco è competente a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 89 Impiego di strutture lignee

1. In tutti i casi in cui particolari condizioni ambientali, o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

Art. 90 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

1. È richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 98 del 9 aprile 1982 e successive modificazioni.

Art. 91 Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 92 Particolari prevenzioni cautelative

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono

essere a tenuta stagna.

3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 93 Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Capo III° Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 94 Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizione di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi, provvedendo ad un'adeguata schermatura.
3. 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 ristagni di acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizi, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, accessi) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare al suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
10. Dato il loro carattere temporaneo le opere provvisionali non richiedono alcun titolo edilizio né nulla-osta ambientale.

Art. 95 Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e

pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

4. Per interventi di recupero o di demolizione di edifici, o parte di essi, strutture o attrezzature contenenti amianto, restano fermi l'obbligo della redazione del Piano di Lavoro e l'osservanza delle disposizioni contenute nella vigente normativa in materia.

Art. 96 Movimento ed accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

TITOLO V° ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 97 Campeggi liberi occasionali

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di persone, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione in ogni caso:
 - lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 01/04/1968, e successive modifiche ed integrazioni, per le distanze ivi stabilite maggiorate di ml. 20,00;
 - in un raggio di ml. 200,00 dalle opere vincolate ai sensi della legge 01/06/1939 n.1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico e dei cimiteri;
 - in un raggio di ml. 300,00 dalle aree di captazione ;
 - ad una distanza non inferiore a ml. 50,00 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni.
3. Sono preferibili terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
4. Il rilascio dell'autorizzazione comunque è subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 98 Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

1. La sosta continua, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato sull'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di 30 giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverate in apposite aree. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso delle roulotte o del veicolo autorizzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 99 Installazione di strutture trasferibili, precarie o gonfiabili

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per

la vendita di giornali, fiori, frutta, alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

2. L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesta, sentito il parere del tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica o da un suo delegato; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa.

3. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione.

4. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche; la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a ml. 1,00 ed è opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a ml. 1,50. La superficie massima di tale tipo di costruzioni non deve superare preferibilmente mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare ml.3,00.

5. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico; e dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza.

6. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 100 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merce in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutele della incolumità pubblica.

2. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 101 Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga, è normato dall'art-14 del T.U. dell'edilizia D.P.R. 380 del 6.6.2001 e sue modifiche o integrazioni

Art. 102 Sanzioni

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione e dai Regolamenti vigenti. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 103 Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente Regolamento, entra in vigore il giorno successivo dell'avvenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione comunale deve provvedere alla nomina della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dai precedenti artt. 26, 27 e 28 del presente regolamento.

