

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e ambito del Regolamento Edilizio	pag.	1
Art. 2 - Definizioni	“	1
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	“	10
Art. 4 - Opere soggette a concessione	“	18
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	“	21
Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	“	25
Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	“	27
Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi	“	27

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 9 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia ...	“	29
Art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di sottocommissioni	“	30
Art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia	“	31

CAPITOLO III
RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE
E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 12 - Richiesta di concessione	“	34
Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione	“	36
Art. 14 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione	“	41
Art. 15 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione	“	42
Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda	“	42
Art. 17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione	“	43
Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto	“	44
Art. 19 - Progetti di massima	“	44

CAPITOLO IV
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI
E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 20 - Rilascio delle concessioni	pag.	45
Art. 21 - Efficacia e validità della concessione. Responsabilità	“	47
Art. 22 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	“	48
Art. 23 - Deroghe	“	49
Art. 24 - Modalità per le autorizzazioni	“	50
Art. 25 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle auto rizzazioni	“	50

Art. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	“	51
---	---	----

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.....	pag.	53
Art. 28 - Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori	“	55
Art. 29 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti	“	55
Art. 30 - Interruzione dei lavori	“	56
Art. 31 - Ultimazione del rustico e dei lavori	“	56
Art. 32 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari	“	57
Art. 33 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità	“	57
Art. 34 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero	“	60

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 35 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori	pag.	61
Art. 36 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.....	“	62
Art. 37 - Responsabilità degli esecutori di opere	“	63
Art. 38 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	“	63

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 39 - Salubrità del terreno	pag.	64
Art. 40 - Isolamento dall'umidità	“	64
Art. 41 - Isolamento termico	“	66
Art. 42 - Isolamento fonico	“	67
Art. 43 - Classificazione delle acque	“	68
Art. 44 - Modalità di scarico delle acque	“	68
Art. 45 - Rifornimento idrico	“	69
Art. 46 - Impianto elettrico	“	70
Art. 47 - Eliminazione dei fumi, vapori ed asalazioni	“	71
Art. 48 - Impianti speciali	“	72
Art. 49 - Impianti per le lavorazioni insalubri	“	72

CAPITOLO II
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 50 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24	pag.	74
Art. 51 - Centrali termiche	“	75
Art. 52 - Autorimesse	“	76
Art. 53 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	“	77
Art. 54 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	“	78
Art. 55 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di		

riscaldamento e condizionamento	“	78
Art. 56 - Rinvio a leggi particolari	“	79

CAPITOLO III
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art. 57 - Classificazione dei locali	pag.	80
Art. 58 - Caratteristiche dei locali	“	82
Art. 59 - Classificazione dei piani.....	“	86
Art. 60 - Soffitti inclinati e soppalchi.....	“	87
Art. 61 - Piani seminterrati	“	87
Art. 62 - Piani interrati	“	88
Art. 63 - Sottotetti	“	89
Art. 64 - Locali integrativi per la residenza	“	90

CAPITOLO IV
NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE
ATTREZZATURE
E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 65 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche.....	pag.	91
Art. 66 - Percorsi pedonali	“	92
Art. 67 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	“	94
Art. 68 - Accessi	“	95
Art. 69 - Piattaforma di distribuzione	“	97

Art. 70 - Scale	“	97
Art. 71 - Rampe	“	99
Art. 72 - Ascensori	“	100
Art. 73 - Corridoi e passaggi	“	101
Art. 74 - Porte	“	102
Art. 75 - Pavimenti	“	103
Art. 76 - Locali igienici	“	104
Art. 77 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	“	107
Art. 78 - Impianti telefonici	“	107
Art. 79 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	“	109
Art. 80 - Locali di ufficio accessibili al pubblico	“	110

CAPITOLO V

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 81 - Norme di buona costruzione	pag.	112
Art. 82 - Zoccolature	“	113
Art. 83 - Elementi aggettanti	“	113
Art. 84 - Intercapedini	“	114
Art. 85 - Coperture	“	115
Art. 86 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei di stacchi tra fabbricati	“	115
Art. 87 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	“	116
Art. 88 - Marciapiedi e porticati	“	117
Art. 89 - Recinzioni	“	117
Art. 90 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica e acqua	“	118
Art. 91 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	“	119

Art. 109 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità	“	137
Art. 110 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario – Sanzioni.....	“	137
Art. 111 - Stalle e concimaie	“	138

TITOLO TERZO

CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I

DISCIPLINA DELLA RICETTIVITÀ' COMPLEMENTARE (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 112 - Modalità per l'installazione	pag.	140
Art. 113 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari	“	141
Art. 114 - Domanda di concessione	“	142
Art. 115 - Documentazione a corredo delle domande	“	142
Art. 116 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari	“	144
Art. 117 - Parcheggi e strade interne.....	“	146
Art. 118 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari	“	146
Art. 119 - Attrezzature tecnologiche	“	147
Art. 120 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari	“	149
Art. 121 - Divieti	“	150

CAPITOLO II
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE
DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 122 - Modalità per l'apertura e la coltivazione	pag.	151
Art. 123 - Procedura per la richiesta	“	151
Art. 124 - Documenti tecnici da allegare alla richiesta.....	“	152
Art. 125 - Procedura per il rilascio della concessione	“	154
Art. 126 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione.....	“	154
Art. 127 - Cave e torbiere esistenti	“	154

TITOLO QUARTO
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art.128 - Significato di lottizzazione	pag.	155
Art.129 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	“	156
Art.130 - Redazione dei progetti di lottizzazione	“	157
Art.131 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	“	157
Art.132 - Contenuto delle convezioni	“	159
Art.133 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	“	160
Art.134 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere		

di urbanizzazione - Divieto di compensazione	“	160
Art.135 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	“	161
Art.136 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	“	161
Art.137 - Tempi di attuazione della convenzione	“	162
Art.138 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	“	162
Art.139 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	“	163

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 140 - Campeggi liberi occasionali	pag.	165
Art. 141 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	“	165
Art. 142 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	“	166
Art. 143 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	“	167
Art. 144 - Depositi di materiali su aree scoperte	“	168
Art. 145 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	“	169
Art. 146 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	“	170
Art. 147 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	“	171
Art. 148 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	“	171
Art. 149 - Taglio dei boschi	“	173

Art. 150 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.....	“	173
Art. 151 - Impianti di captazione dell'energia alternativa	“	174

TITOLO QUINTO
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I
CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 152 - Attività di vigilanza.Organo competente e modalità	pag.	175
Art. 153 - Provvedimenti	“	176
Art. 154 - Contravvenzioni	“	178
Art. 155 - Sanzioni amministrative	“	178
Art. 156 - Sanzioni penali	“	179
Art. 157 - Decadenza delle agevolazioni fiscali	“	179
Art. 158 - Divieto di allaccio a pubblici servizi	“	180

CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 159 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.	181
Art. 160 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	“	181
Art. 161 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	“	182
Art. 162 - Decadenza della Commissione Urbanistico-edilizia		

comunale	“	183
Art. 163 - Norme abrogate	“	184
Art. 164 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	“	184

APPENDICI

Schemi grafici riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie .

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti⁽¹⁾

ART. 2

Definizioni

1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "**costruzione**" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dai suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

⁽¹⁾ Il presente regolamento edilizio è stato redatto, tra l'altro, tenendo conto delle disposizioni legislative che riguardano e disciplinano, oltre l'aspetto urbanistico vero e proprio, anche i vari aspetti specifici (igienico, sanitario, sicurezza delle strutture, preservazione dagli inquinamenti, norme per la godibilità generale delle costruzioni, ecc.) strettamente connessi ed integrati con la materia urbanistica-edilizia.

Si fa presente inoltre, che, sotto il profilo metodologico, nel testo del presente regolamento, per gli articoli che discendono direttamente o indirettamente da specifiche norme legislative, esse sono, di volta in volta, richiamate in nota a piè di pagina.

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli ⁽²⁾

2) Fronte - Per "**fronte**" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) Ricostruzione - Per "**ricostruzione**" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) Ampliamento - Per "**ampliamento**" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.

6) Manutenzione ordinaria - Per "**manutenzione ordinaria**" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) Relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;

⁽²⁾ Vedi art.20 DPR 15 giugno 1959, n.393. Testo unico delle norme sulla circolazione.

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi, di materiale e delle tinte;

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;

- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

7) Manutenzione straordinaria - Per "**manutenzione straordinaria**" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;

- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle

rampe e delle pendenze delle coperture, nonchè qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente⁽³⁾, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo - Per "**restauro e risanamento conservativo**" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dello edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) **Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonchè dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

.

⁽³⁾ Vedi art. 5 Legge 29 maggio 1982, n. 308.

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dello impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai a volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienicosanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonchè dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in

oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne; - solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonchè degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

9) Ristrutturazione edilizia - Per "**ristrutturazione edilizia**" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

10) Ristrutturazione urbanistica - Per "**ristrutturazione urbanistica**" si intende qualsiasi intervento volto 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.

11) Planivolumetrico⁽⁴⁾ - Per "**planivolumetrico**" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG,

⁽⁴⁾ Vedi circolare (sospesa) del Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica n.1501 del 14/4/69 e circolare sulle tariffe professionali del Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica - n.6679 dell'1/12/69 che di seguito si riportano.

a) Circolare n.1501 del 14/4/69, punto 4:

"4. - Nel prescrivere la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona la norma di cui al IV comma evidentemente si riferisce a strumenti urbanistici estesi a zone di limitata ampiezza, di cui sia prevedibile una

utilizzazione edilizia relativamente accelerata. Non sembra infatti opportuno vincolare per tempi troppo lunghi le tipologie edilizie e le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, come, inevitabilmente, accadrebbe se si estendessero le prescrizioni planivolumetriche a zone molto estese, tali quindi da essere investite dagli interventi edilizi in un numero notevole di anni.

Tuttavia, sembra del tutto chiaro che la norma di cui trattasi - proprio per gli obiettivi che si propone raggiungere e che sono stati dianzi illustrati - impone la precisazione della disponibilità planivolumetrica degli edifici quale necessario momento di passaggio tra lo strumento urbanistico generale e il rilascio della licenza edilizia.

Si ritiene pertanto che - mentre nel corso di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate relativi a zone di non grande estensione, la disposizione planivolumetrica degli edifici debba costituire parte integrante dello strumento urbanistico - sia possibile comportarsi diversamente nel caso di piani particolareggiati estesi a zone di grande ampiezza. In questo caso, infatti, il piano particolareggiato potrebbe anche non contenere le indicazioni planivolumetriche, purchè queste vengano precisate in un elaborato da redigersi in tempi successivi; il che potrà essere fatto sia ad opera del Comune, sia per iniziativa di privati proprietari purchè in ogni caso l'elaborato sia sottoposto all'approvazione delle autorità comunali;

E' comunque opportuno precisare che per disposizione planivolumetrica degli edifici non deve necessariamente intendersi la rigida prefigurazione volumetrica degli stessi: chè anzi per consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, potrebbe risultare opportuno formulare le indicazioni planivolumetriche in maniera flessibile tale da evitare la cristallizzazione di forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici. A tal fine, per esempio, per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, potrebbe essere sufficiente la sola indicazione dei valori minimi e massimi da attribuire a taluni parametri fondamentali (altezza, larghezza, lunghezza, ecc.); la cubatura potrà essere liberamente articolata purchè la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e l'involucro massimo individuati dai parametri prefissati".

b) Circolare n. 6679 dell'1/2/69:

(Omissis)

Art. 8 - Piani particolareggiati e di zona (lottizzazioni) - 2/A ¹

Il piano particolareggiato che sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dai piani di cui costituisce l'attuazione conterrà di norma i seguenti elementi:

- a) la delimitazione del perimetro delle aree interessate;
- b) la precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni;
- c) i progetti di massima delle infrastrutture comprese le sezioni stradali quotate sia longitudinali che trasversali;
- d) la indicazione planivolumetrica degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e specificazione delle attrezzature;
- e) la indicazione delle utilizzazioni delle opere da convenzionare o soggette ad espropriazione;
- f) le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali; g) programmi e fasi di attuazione;
- h) dati sommari di costo.

(Omissis)

nel quale sia indicata la disponibilità planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "**indice di fabbricabilità territoriale**" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zonaX

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (ha)

Per "**superficie minima di intervento**" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) **Sf - Superficie fondiaria** (mq)

Per "**superficie fondiaria**", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865. Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;- aree verdi di quartiere.

5) **If - Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq)

Per "**indice di fabbricabilità fondiario**" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile E_e e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) **Lm - Superficie minima del lotto** (mq)

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

7) **Sul - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria** (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) **Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione** secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) **Rc - Rapporto di copertura** (mq/mq)

Per "**rapporto di copertura**" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro S_f e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) **Se - Superficie coperta di un edificio** (mq)

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

11) **Su - Superficie utile abitabile** (mq)

Per "**superficie utile abitabile**" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e

finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro⁽⁶⁾.

12) Snr - Superficie non residenziale (mq)

Per "**superficie non residenziale**" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre⁽⁷⁾.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

13) Sc - Superficie complessiva (mq)

Per "**superficie complessiva**" si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

14) V - Volume di un edificio (mc)

Il **volume, ai fini** dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

⁽⁶⁾ Vedi legge 27/7/78, n. 392 e art. 3 DM 10/5/1977

⁽⁷⁾ Vedi art. 2 DM 10/5/1977.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici⁽⁸⁾, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed **emergenti dalla linea** di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici^(8 bis).

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regoliare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

15) **Hf - Altezza delle fronti di un edificio** (m)

Per "**altezza delle fronti di un edificio**" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in

⁽⁸⁾ Vedi al proposito Circolare del Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica n. 2474 del 31/1/1973.

^(8 bis) Qualora la pendenza sia superiore al 35% il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza (Hf) così come prescritto nel successivo punto 15).

cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino a due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

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

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

16) H - **Altezza della costruzione (m)**

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

17) Df - Distanza tra le fronti (m)

Per "**distanza tra le fronti**" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purchè sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra le due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

18) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "**distanza dai confini o dal filo stradale**" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivoiometriche.

19) **N - Numero dei piani** (n)

Per "**numero dei piani**" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

20) **Lm - Lunghezza massima delle fronti** (m)

Per "**lunghezza massima delle fronti**" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) **Spazi interni agli edifici**

Per "**spazi interni agli edifici**" si intendono le aree scoperte e ricondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) **Patio** - Si intende per "**patio**" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) **Chiostrina** - Si intende per "**chiostrina**" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) **Cavedio** - Si intende per "**cavedio**" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65

mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

22) **Indice** di piantumazione (n/ha)

Per "**indice di piantumazione**" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4

Opera soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi⁽⁹⁾ e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento^(9 bis).

⁽⁹⁾ Ai sensi della legge 28/1/77, n. 10 e successive modificazioni le concessioni possono anche essere:

A) **Concessione gratuita** (art.9 legge n. 10/77, art.48 legge n. 457/78 e art.7 legge n. 94/82). Il contributo di cui all'art. 3 della legge non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze purchè in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

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

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

g) per le opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497;

h) per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e in aree non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497; i) per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497. B) **Concessioni con contributo ridotto** (art. 9 legge n. 10/78).

Il contributo di cui all'art. 3 della legge per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

C) **Concessioni convenzionate** (art. 7 legge n. 10/78).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti; il contributo di cui all'art. 3 della legge è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 8 della legge medesima.

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

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 direttamente le opere stesse.

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

b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);

d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art. 2);

e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti⁽¹⁰⁾;

f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;

g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione⁽¹¹⁾ in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

m) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato^(11 bis);

n) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici ai servizio di edifici già esistenti ^(11ter);

o) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso insingole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali setale mutazione riguarda oltre un terzo della loro superficie;

(9bis) Vedi art. 36 LRS 27/12/1978, n. 71.

(10) Vedi art. 7, legge 25/3/1982, n. 94 - Norme per l'edilizia residenziale e provvidenza in materia disfratti.

⁽¹¹⁾ Vedi precedente nota (n.5)

^(11 bis) Vedi successivo art. 145, ultimo capoverso

^(11 ter) Vedi nota (10).

p) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

q) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);

r) opere di costruzione relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;

s) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

t) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939⁽¹⁰⁾;

v) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939⁽¹⁰⁾.

ART. 5

Opere soggette ad autorizzazione⁽¹²⁾

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura alituoopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

⁽¹²⁾ In conformità con l'art. 5 della L.R. n. 37/85.

- A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- B) i lavori e le attività di cui appresso:
- 1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2)⁽¹³⁾ con esclusione delle opere intermedie semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1427 del 1939;
 - 2) i interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art. 2), se tendenti al recupero di edifici preesistenti⁽¹⁴⁾;
 - 3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purchè non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali:
 - a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.^(14 bis);
 - b) resiizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art. 2), allorchè vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
 - 5) occupazione temporanea o permanente^(14 ter) di suolo pubblico o privato quale:

⁽¹³⁾ Vedi art. 48, legge 5/8/1978, n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale.

⁽¹⁴⁾ Vedi art. 7, legge 25/3/1982, n. 94 - Norme per l'edilizia residenziale e provvidenziale in materia di sfratti.

^(14 bis) Vedi art. 9, L.R. 10/8/1985, n. 37.

^(14 ter) Vedi legge 18/4/1962, n. 167.

- installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
 - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
 - macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori semprechè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;
- 6) installazione dei campeggi liberi occasionali;
- 7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc.; con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 8) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 9) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
-

10) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;

11) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

12) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

13) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

14) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;

15) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

16) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;

17) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

20) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;

21) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;

22) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939⁽¹⁵⁾ ;

23) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 ⁽¹⁵⁾

24) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati⁽¹⁵⁾;

25) opere comprese nei programmi dell'art. 2) della legge 24 dicembre 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;

26) i impianti di serra, ancorchè provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonchè le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente;

b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non

⁽¹⁵⁾ Vedi precedente nota n. 9.

comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la densità d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;

e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;

f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

ART. 7**Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediatamente comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 12"

ART. 8**Contributo per il rilascio della concessione**

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge⁽¹⁶⁾.
La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

⁽¹⁶⁾ Vedi art. 42, LRS 27/12/1978, n. 71.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse⁽¹⁷⁾.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è

corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziaie pagamento del contributo di cui sopra.

⁽¹⁷⁾ Vedi art. 47, legge 5/8/78, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale - art. 13, legge 3/1/78, n. 1, di seguito riportato:

"Prestazioni di garanzia"

"Nel caso in cui, per la costituzione di cauzione o garanzia di obbligazione verso lo Stato o altri Enti pubblici, è prescritta la prestazione di fidejussione bancaria, sono ammesse le polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo ai sensi del Testo Unico delle leggi sull'esercizio di assicurazioni private approvato con DPR 13/2/1959, n. 499".

CAPITOLO 11
COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da:

A - Membri di diritto:

1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;

2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;

3) dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla USL o da un suo delegato

B - Membri elettivi:

4) da due consiglieri comunali, uno di maggioranza e uno di opposizione, designati dal Consiglio comunale;

5) da 5 liberi professionisti: un architetto, un ingegnere, un avvocato, un geologo ed un geometra designati dal Consiglio comunale fra le cinque terne proposte dai rispettivi Ordini e Collegio professionale;

6) da 3 liberi professionisti: un architetto, un ingegnere ed un geometra designati direttamente dal Consiglio comunale.

Esercita funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il membro di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica

fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia e economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere pubbliche ad esclusione dei progetti di reti di distribuzione di acqua e gas, di acquedotti, di reti fognanti, di canalizzazioni, di impianti elettrici o telefonici e di tutte quelle altre opere da realizzarsi nel sottosuolo o interrate, comprese le reti viarie conformi al vigente strumento urbanistico;
- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;

f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;

g) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;

h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

i) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo II - capitolo IV relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni. .

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 16, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perchè parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sent ire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una "Sottocommissione Edilizia" col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Essa sarà composta:

- a) dal Tecnico comunale - Presidente e relatore;
- b) dall'Ufficiale sanitario del Comune;
- c) da tre membri elettivi di cui due tecnici dei quali almeno uno deve essere ingegnere o architetto.

E' convocata per iscritto dal Sindaco ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità perlomeno con un preavviso di 10 giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati alla unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Urbanistico-Edilizia.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza); .

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti dell d rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale);

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

je) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione-se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati⁽¹⁸⁾.

(18) Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di **opere sotterranee**;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del **precedente art. 2**;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art.1022 c.c.); per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi **dell'art. 2 delle presenti norme**, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5"000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria e sezione quotate della zona, estesa per un raggio di m 40 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;

3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

4) planimetria del lotto recante:

a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;

b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;

- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;

- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;

d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;

e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione opportuna a monte e a valle con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative⁽¹⁹⁾;

9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti⁽²⁰⁾;

10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

⁽¹⁹⁾ Vedi art. 56 legge 5/8/78, n.457. ⁽²⁰⁾ Vedi legge 30/4/1976, n. 373; DM 10/3/77; DPR 28/6/77, n. 1052.

⁽²⁰⁾ Vedi legge 30/4/1976, n. 373 ; DM 10/3/77 ; DPR 28/6/77, n. 1052.

12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, il loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per un'immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegato alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si al lacci al la fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente⁽²¹⁾ approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616⁽²²⁾, nonché della autorizzazione, ove del caso, `per gli accessi alle strade

⁽²¹⁾ Vedi legge 10/5/1976, n. 319 e successive modifiche.

⁽²²⁾ Per l'attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22/7/75, n. 382, vedi art. 82 - Beni ambientali - del DPR 24/7/1977, n. 616.

Si riportano diseguito gli articoli 1 e 2 della legge 26/9/1939, n. 1497: (Protezione delle bellezze naturali).

"Articolo 1"

Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico:

- 1) le cose immobili che hano cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela del le cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

"Articolo 2"

Delle cose di cui ai nn. 1 e 2 e delle località di cui ai nn. 3 e 4 del precedente articolo sono compilati, Provincia per Provincia, due distinti elenchi.

La compilazione di detti elenchi è affidata a una commissione istituita in ciascuna Provincia con decreto del Ministero per l'educazione nazionale.

La commissione è presieduta da un delegato del Ministero dell'educazione nazionale sceL to preferibilmente fra i membri del Consiglio nazionale dell'educazione, delle scienze e delle arti, ed è composta:

statali e nazionali fuori del centro abitato ⁽²³⁾. Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi visenti ⁽²⁴⁾ deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposte dalla Regione ai sensi della legislazione vigente ⁽²⁵⁾ previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ

del regio soprintendente ai monumenti competente per sede; del presidente dell'Ente provinciale per il turismo o di un suo delegato.

Fanno parte di diritto della commissione: i sindaci dei Comuni interessati; i rappresentanti delle categorie interessate.

Il presidente della commissione aggrega di volta in volta singoli esperti in materia mineraria o un rappresentante della milizia nazionale forestale, o un artista designato dalla confederazione professionisti e artisti, a seconda della natura delle cose e località oggetto della presente legge.

L'elenco delle località, così compilato, e ogni variante, di mano in mano che vi s'introduca, sommi pubblicati per un periodo di tre mesi all'albo di tutti i Comuni interessati della Provincia, e depositati, oltrechè nelle segreterie dei Comuni stessi, presso le sedi delle unioni provinciali dei professionisti e artisti, delle unioni provinciali degli agricoltori e delle unioni provinciali degli industriali.

⁽²³⁾ Al proposito vedi circolare Ministero LLPP - Direzione Generale Urbanistica, n. 5980 del 30/12/70.

⁽²⁴⁾ Vedi art. 13, legge 2/2/1974, n. 64.

⁽²⁵⁾ Vedi artt. 7 e 8, legge 28/1/77, n. 10, e art. 40, LRS 27/12/78, n. 71.

accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia incisa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

ART. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 5, punto B), deve presentare al Sindaco domandata in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo IV del presente Regolamento edilizio.

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

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonchè degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

ART. 15

Presentazione e accettazione delle domande

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 16

Istruttoria preliminare della domanda

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati. .

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali

rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

Istruttoria relativa alla domanda

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione, di cui al punto A) del precedente articolo 5, devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Commissione Urbanistico-Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione, di cui al punto B) del precedente articolo 5, devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale, competente per materia.

In caso di notevole complessità il Sindaco può richiedere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 18**Lavori eseguibili senza progetto**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19**Progetti di massima**

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente⁽²⁶⁾, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione⁽²⁷⁾ dello strumento urbanistico, per le richieste riguardanti aree o edifici ricadenti nell'ambito del programma pluriennale stesso, e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti⁽²⁸⁾ e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

⁽²⁶⁾ Vedi art. 9, legge 28/1/77, n. 10, e art. 36 LRS 27/12/78, n. 71.

⁽²⁷⁾ Vedi art. 13, legge 28/1/77, n. 10.

⁽²⁸⁾ Vedi art. 31, legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

In caso di mancato ritiro entro sei mesi la concessione si intende decaduta.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

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

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART. 21

Efficacia e validità della concessione – Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

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

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22**Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni**

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro⁽²⁹⁾; non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori

⁽²⁹⁾ A tal fine confronta sentenza Consiglio di Stato, sez. IV n. 177/1982.

risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

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

ART.23

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti⁽³⁰⁾, e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norma del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

⁽³⁰⁾ Vedi art. 3, legge 21/12/1955, n. 1357, e successive modificazioni; Circolare Ministero LLPP n. 3210 del 28/10/1967; Circolare Ministero LLPP n. 25/M del 25/2/1970.

ART. 24**Modalità per le autorizzazioni**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenuta necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 25**Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento
delle autorizzazioni**

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dallo interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 22.

ART. 26

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune^(30 bis).

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

^(30 bis) Vedi art. 15, legge 28/1/1977, n. 10

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 27

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 22 .

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori⁽³¹⁾.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

⁽³¹⁾Vedi anche il successivo articolo n. 146 - Titolo IV del presente regolamento.

ART. 28**Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente⁽³²⁾ il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso

ART 29**Campionature delle tinte e dei rivestimenti**

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

⁽³²⁾Vedi art. 32, legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

ART 30**Interruzione dei lavori**

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

ART 31**Ultimazione del rustico e dei lavori**

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 32**Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti⁽³³⁾.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LLPP tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica⁽³⁴⁾.

ART. 33**Autorizzazione di abitabilità e agibilità⁽³⁵⁾**

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

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

⁽³³⁾ Vedi artt. 15 e 17, legge 28/1/1977, n. 10, e artt. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14 e 15 legge 28/2/1985, n. 47.

⁽³⁴⁾ Vedi art. 29, legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

⁽³⁵⁾ Vedi art. 221 e 222 RD 27/7/1934, n. 1265.

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario⁽³⁶⁾;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente⁽³⁷⁾;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere in cemento armato⁽³⁸⁾.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;

⁽³⁶⁾ Per le costruzioni di altezza superiore a 24 m in gronda nonch  per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale, vedi specifiche disposizioni dei Vigili del Fuoco.

⁽³⁷⁾ Vedi art. 7, legge 15/11/1971, n. 1086.

⁽³⁸⁾ Vedi art. 4, legge 5/2/1934, n. 313 e successive modificazioni.

- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV⁽³⁹⁾;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici⁽⁴⁰⁾;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento⁽⁴¹⁾.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dallo Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas, ecc.).

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori⁽⁴²⁾ o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

⁽³⁹⁾ Al proposito si fa presente che la legislazione nazionale in materia è costituita essenzialmente dagli artt. 27 e 28 legge 30/3/1971, n. 118 e dal Regolamento d'attuazione dell'art. 27 legge n. 118/71 approvato con DPR 27/4/1978, n. 384.

⁽⁴⁰⁾ Art. 17 legge 30/4/1976, n. 373 (GU 7/6/76, n. 148) DPR 28/6/77, n. 1052 (Suppl. Ord. GU del 6/2/78, n. 36);

⁽⁴¹⁾ Vedi legge 10/5/1976, n. 319 (GU 29/5/1976, n. 141) e successive modificazioni.

⁽⁴²⁾ Vedi al proposito Circolare Ministero LLPP n. 3573 del 16/7/71.

ART. 34**Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero^(42bis)**

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinare lo sgombero

^(42bis) Vedi art. 221 e 222 RD 27/7/1934, n. 1265.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 35

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni^(42 ter).

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi

^(42 ter) Tali competenze sono passate alle USL - Vedi art. 14 legge 23/12/1978, n. 833 (GU 28/12/1978, n.360) - Istituzione del servizio sanitario nazionale.

d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 36

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

ART. 37**Responsabilità degli esecutori di opere**

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 38**Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre i 30 giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

