

COMUNE DI USSASSAI

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(AI SENSI DELLA L.R.45/89 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI)

REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO.

Data Novembre 2004

Progettisti:
Studio Associato DE-CA
Ing. Italo Meloni
Ing. Pier Luigi Lai

Collaboratore per la progettazione:
Arch. Cristiana Cherchi

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I Disposizioni Generali

Capo I Norme Preliminari

ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio (RE) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo d'intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio, le destinazioni d'uso ed il controllo sull'attuazione degli interventi e si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il R.E. definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
- b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- d) i compiti e le responsabilità degli operatori esterni della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) i requisiti cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma del presente articolo;
- g) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Ai fini predetti il Responsabile dei servizi esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e laddove accerti l'inizio di opere abusive assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della L. n. 47/1985 e, per le opere di amministrazioni statali, dall'art 5 della stessa legge, nonché dall'art 20 della L.R n. 23 dell' 11/10/1985 per il quale l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il

Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art 21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985, in collaborazione con l'amministrazione comunale.

ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli effetti dell'art. 6 della L. n. 47/1985, il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano e alle prescrizioni della CONC, nonchè alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'AC, secondo l'art. 6 della L. n. 47/1985.

La sostituzione del committente, comporta la voltura della concessione; verificandosi dovrà essere richiesta dal subentrante una nuova concessione edilizia che il Responsabile dei servizi, rilascerà secondo le procedure previste per le concessioni edilizie. La sostituzione del D.L. comporta l'immediata sospensione dei lavori disposta dallo stesso D.L. comunicata al Responsabile dei servizi fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione del nuovo D.L. che contestualmente dovrà comunicare che i lavori sino ad allora eseguiti rispettano le conformità di cui al punto 1) del presente articolo. La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al Responsabile dei servizi dal titolare della concessione edilizia entro 15 giorni.

ART. 3 – OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Per quanto non previsto dal RE, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali (LUN) e regionali (LUR), in particolare la L.N. n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, la L.N. n.10 del 28/1/1977, il D.M. n.1404 dell'1/4/1968, il D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U del 20/12/1983, la L.R. n. 23 dell'11/10/1985, la L.R. n.45 del 22/12/1989, la L.N. n.13 del 9/1/1989, la L.R. n. 32 del 30/8/1991, il DPR 380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii, come integrato dalla Circolare n° 1 dell'Assessorato Regionale EE.LL. del 11.07.2003, nonchè le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune e le norme di attuazione del Piano vigente.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e le successive integrazioni e modifiche alla L.R. n.23 del 23/10/85 e successive modifiche e integrazioni, nonchè alle altre disposizioni in vigore.

ART. 4 - FACOLTA' DI DEROGA

Il Responsabile dei servizi, sentita la C.E., può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento edilizio ed a quelle del PUC con la procedura di cui all'art.16 della Legge n.765 del 6/8/1967. La deroga potrà essere concessa soltanto agli Enti pubblici che ne facciano richiesta per la costruzione di edifici ed impianti di proprietà pubblica permanentemente destinati al raggiungimento dei loro fini istituzionali.

Non sono derogabili le destinazioni d'uso, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al PUC anche mediante ricorso alle leggi statali e regionali in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

ART. 5 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il presente RE fa riferimento agli elaborati del Piano urbanistico vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

Capo II - Organi Istruttori, Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia

ART. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia (CE) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

La CE esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonchè la loro rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti (Piano generale e PA), al presente RE e alle altre disposizioni di legge.

Nel settore urbanistico la CE esprime il proprio parere di competenza sui seguenti atti del Comune o di iniziativa privata:

- a) strumenti urbanistici generali e varianti ;
- b) strumenti attuativi del PUC, compresi i programmi integrati e gli accordi di programma.

Nel settore edilizio la CE, compiuta l'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento amministrativo, esprime il proprio parere in merito ad interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti qualitativi delle opere edilizie in rapporto al loro inserimento nel contesto "urbano", ambientale e paesaggistico, e in particolare:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
- sulle richieste di intervento per opere di restauro e di risanamento conservativo;
- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico, consolidamento e ristrutturazione edilizia);
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- sulle proposte di demolizione parziale o totale.

La CE esprime inoltre pareri:

- sul RE, sue modificazioni e circolari esplicative;
- su ogni opera sul merito della quale il Responsabile dei servizi giudichi opportuno consultarla.

La CE può sentire i progettisti delle opere in esame perchè illustrino i progetti presentati.

Al termine del mandato, la CE redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e la comunica al Responsabile del Servizio.

ART. 7 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è nominata ed è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio o suo delegato in qualità di Presidente;
- b) dall'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata o suo delegato;
- c) da due membri rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini professionali degli ingegneri e degli architetti;
- d) da due membri scelti tra esperti in urbanistica, architettura, tutela dell'ambiente, geologia, bellezze naturali e problematiche sulle barriere architettoniche;
- e) da un componente esperto in materia di paesaggio;
- f) dal Responsabile della Divisione Edilizia Privata e dell'Urbanistica, ciascuno per le pratiche di propria competenza.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da un impiegato del Comune da lui designato che stende i verbali delle adunanze.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

La Commissione Edilizia resta in carica quattro anni (con proroga fino alla nomina della successiva) ed i suoi componenti sono considerati dimissionari se assenti per 3 riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza la CE può invitare ad assistere alle adunanze, senza il diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Il Responsabile del Servizio può, all'atto del suo insediamento, confermare fino alla scadenza del termine naturale i commissari ovvero procedere alla nomina di una nuova CE.

In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CE, il Responsabile del Servizio dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

ART. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La CE si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese, **SE NECESSARIO**. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della CE sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono cinque componenti, tra cui il Presidente ed almeno uno degli esperti previsti al precedente punto d) dell'art.7. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

L'ordine del giorno della riunione, progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 7 giorni dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CE, il Responsabile del servizi formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere della CE.

La CE, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CE per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il parere della CE sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque entro 7 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla CE.

La CE esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della CE non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati in quanto proprietari dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al quarto grado).

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrono i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato il Responsabile del Servizio deve farne rapporto agli organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernano.

I membri della CE hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal CC insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune.

I progetti da esaminare debbono riportare preventivamente il parere del Responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dal T.U. sull'Ordinamento degli enti locali.

Delle adunanze della CE viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario (e da almeno 2 commissari), che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "esaminato nella seduta del..... dalla CE" completata dalla data e dalla vidimazione dello stesso Segretario.

Se si riscontrano nella fase istruttoria carenze documentative si richiede all'interessato l'integrazione di quanto mancante nella pratica. L'istanza riprenderà il proprio iter non appena verranno consegnate le integrazioni richieste. Nella richiesta di integrazione da parte della C.E. dovrà essere evidenziata la norma specifica che prescrive quanto richiesto.

I pareri della CE sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio e con comunicazione scritta agli aventi causa.

ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La CE integrata con le modalità indicate all'art.11 della L 27 giugno 1974, n.247, esprime il proprio parere sugli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale.

Alla CE integrata si applicano tutte le disposizioni concernenti il funzionamento stabilite per la CE ordinaria.

Capo III - Ammissibilità degli Interventi

ART. 10 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori ed interne ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati, da modificarne la superficie di piano di calpestio od il numero delle unità immobiliari, nonchè da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi coperti;
- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
- la modifica di destinazione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile in quanto regolamentati;
- l'utilizzo, anche temporaneo, di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonchè i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracca o box prefabbricati, container e simili;
- le opere eseguite ai sensi del TU delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici (L. n. 1755 dell' 11/12/1933);
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato.

Chi intenda attuare un intervento ha l'obbligo, a seconda dei casi, di darne comunicazione o di farne denuncia al Responsabile del servizio (accompagnata, per le opere interne di cui all'art. 26 della L. n. 47/1985 e dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985, dalla relazione asseveratoria di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'AC, presentando un'idonea documentazione, una AUT oppure una CONC a norma e per gli effetti dell'art. 31 della LUN, dell'art. 10 della L. n.765 del 6/8/1967, degli artt. 1, 3, 9 e 10 della L. n. 10 del 28/1/1977, dell'art. 48 della L. n.457 del 5/8/1978, dell'art.7 della L. n.94 del 25/3/1982 e dell'art. 13 della L. R. n. 23/1985 come integrata dalla L.R. n. 5 del 16.05.2003, oppure una DIA ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. n. 23/1985 come integrata dalla L.R. n. 5 del 16.05.2003.

Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonchè per i privati che essendone debitamente autorizzati intendano eseguire opere su terreni demaniali.

ART.11 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la preventiva comunicazione oppure denuncia all'Amministrazione Comunale ;
- la semplice autorizzazione;
- la concessione ad edificare;

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della CONC o dell'AUT è subordinato, per legge o per prescrizione di piano, alla approvazione preliminare di un piano attuativo (P.A.).

La procedura imposta nei singoli casi dipende dalle caratteristiche, dall'entità e dalla finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale ed ecologico e sugli standard urbanistici.

Fatta salva l'osservazione delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti a:

preventiva comunicazione al Responsabile del Servizio del loro inizio:

- le opere interne ai sensi dell'art.15 L.R. 23/85 (art.12 del presente RE);
- le opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.15 L.R. 23/85 (art.13 del presente RE);
- le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/85;
- la posizione di tende a servizio di edifici esistenti quando non siano aggettanti sullo spazio pubblico, ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/85;
- i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, ai sensi dell'art.15 L.R. 23/85;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree agricole;
- gli interventi urgenti necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone (art.14 del presente RE).

denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della L. n.

493 del 23/12/1993, come sostituito dall'art. 2 della L. n.662 del 23/12/96 ed integrato dall'art. 11 della L.n.135 del '97 e L.R. 16 maggio 2003, n. 5:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature

esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;

le opere oggettivamente precarie e temporanee;

i pergolati e i grigliati;

La facoltà di intervenire con semplice denuncia di inizio attività è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1 bis del decreto n.312 del 2-giugno 1985, convertito, con modificazioni, dalla legge, n.431 dell'8 agosto 1985, o a disposizioni della legge n.183 del 18 maggio 1989, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonchè di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Qualora non ci siano le condizioni summenzionate non sarà possibile ricorrere alla D.I.A. bensì agli altri procedimenti autorizzatori.

C) autorizzazione edilizia:

opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; muri di cinta e cancellate;

aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;

revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature

esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;

le opere oggettivamente precarie e temporanee;

i pergolati e i grigliati;

le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;

l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

D) concessione edilizia:

gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo quando concernano immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, art. 48 della L. n. 457/78;

la realizzazione di chioschi di vendita (di giornali, di fiori, di tabacchi, di bibite e gelati ecc.) in muratura o prefabbricati;

la costruzione di cappelle;

la realizzazione di edicole funerarie;

la realizzazione di manufatti inerenti linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, linee telegrafiche o telefoniche (per es. stazioni elettriche);

le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, oppure vincolati dal Piano Urbanistico vigente in ragione del loro interesse storico-artistico o ambientale;

gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali;

gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino alterazioni della struttura originaria con modifiche dell'assetto planivolumetrico;

gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.21 del presente RE);

gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione (art.22 del presente RE);

gli interventi di ricostruzione (art.23 del presente RE);

gli interventi di nuova costruzione (art.24 del presente RE);

gli interventi di urbanizzazione" (art.25 del presente RE)

l'apertura a la coltivazione di cave e miniere;

il deposito all'aperto in aree ricadenti in zone vincolate dal T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, oppure nei centri storici o nelle zone di interesse ambientale.

ART. 12 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Sono soggette a preventiva comunicazione al Responsabile del Servizio dell'inizio dei lavori, accompagnata da una relazione, firmata da un tecnico abilitato, di asseverazione delle opere da realizzare, nel rispetto delle norme tecniche ed igienico-sanitarie, tutte quelle opere interne alle costruzioni che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie linda di pavimento (Slp) e aumento del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano nel caso di immobili compresi in zona A (art.2 della L. n.1444 del 2 aprile 1968) le caratteristiche costruttive originarie e non siano in contrasto con il Piano urbanistico vigente o con quello adottato, nonchè con il presente RE.

Qualora le opere interne comportino aumento della superficie utile o il cambio della destinazione d'uso, sono soggette ad autorizzazione o Denuncia di inizio attività.

Appartengono esemplificatamente a questa categoria:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura e la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni e di soffitti;
- la riparazione di strutture e murature interne che non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici (idraulico, sanitario, del gas, di riscaldamento e raffreddamento) e di ascensori, purchè non comportino la costruzione di volumi tecnici esterni all'immobile;
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la modifica e la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente RE;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare attraverso lo spostamento e la formazione di pareti divisorie fisse, purchè i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

Chi esegue interventi di opere interne e chi li assevera si rende personalmente responsabile oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Il Responsabile incaricato si riserva di accettare in qualsiasi momento la conformità dell'opera ai requisiti fissati nel primo comma del presente articolo, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto

con le norme edilizie ed urbanistiche vigenti e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

Per gli edifici industriali ed artigianali, si fa riferimento alla classificazione delle opere di manutenzione ordinaria della Circ. Min. LL.PP. del 16/11/77, n. 1918, purchè le opere riguardino gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico e semprechè tali interventi non modifichino le caratteristiche complessive degli stabilimenti, siano interne agli stessi e non incidano sulle strutture e sull'aspetto esterno (prospetti).

Le opere in questione, inoltre non debbono:

- comportare aumenti di densità, che come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti;
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione del PUC o del PIP approvati, in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta etc.

ART.13 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi soggetti a preventiva comunicazione al Responsabile del Servizio e riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art.31 L. n. 457/78), che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare e sostituire gli elementi danneggiati, usurati e inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da cause accidentali (fulmini, allagamenti, grandinate, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e che non possono considerarsi "opere interne" ai sensi dell'art.26 della L. n.47 del 1985 e dell'art.15 della L.R. n.23 del 1985.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi di:

Opere interne

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- la riparazione di impianti per servizi accessori quali: impianto idraulico, elettrico, di riscaldamento, per lo smaltimento delle acque bianche e nere etc. (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);

- sostituzione di elementi di impianti tecnologici (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;

Opere esterne

- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- sostituzione di tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque e rinnovo delle impermeabilizzazioni (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- riparazione di balconi e terrazze con relative pavimentazioni (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- riparazione di recinzioni (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- sostituzione di recinzioni senza modificare materiali, posizione, forma e dimensione;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, con estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera;
- esecuzione di ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali e artigianali, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture e sul suo aspetto (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità, che come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti;
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione del PUC o del PIP approvati in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta etc.

Esemplificativamente, rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali e artigianali (Circ. Min. LL.PP. del 16/11/77, n. 1918):

- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, etc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: baracche ad elementi amovibili (in legno, metallo o conglomerato armato), ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata, garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti o rete ovvero in muratura;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, atc.;
- tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

ART. 14 - INTERVENTI URGENTI

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone e quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

I primi possono essere eseguiti con tempestiva comunicazione al Responsabile del Servizio e sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità, i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato con procedura d'urgenza dal Responsabile dei servizi.

In ogni caso il committente o aente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i lavori intrapresi e a presentare nel termine di 15 giorni dal loro inizio la richiesta dell'AUT o della CONC, ed entro 30 gg gli eventuali elaborati secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

ART. 15 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE

Concernono le opere non definibili interne che senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione) tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità e di agibilità nel suo complesso o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento ecc.) quando richiedano, oltre alle necessarie modifiche interne, anche la creazione di indispensabili volumi tecnici esterni;
- b) la modifica, totale o parziale, della distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari quando essa comporti un aumento del numero della unità stesse ancorchè richiesto da esigenze funzionali.

Gli interventi di cui al comma 1 sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad AUT; laddove le opere richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, oppure siano segnalati, per il loro valore, dal Piano urbanistico vigente, si richiede la CONC.

E' fatta salva l'osservazione delle disposizioni sancite da leggi speciali.

ART. 16 - INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio e sia conforme alle prescrizioni del Piano, è soggetto ad AUT.

Sono pertanto soggetti ad AUT i depositi all'aperto di: materiali vari (disposti alla rinfusa od in cataste), materiali edili (prefabbricati in cemento e ca), componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti, legnami, carbone, nonchè i depositi o parcheggi di: roulotte, camper, case mobili, case baracca o box prefabbricati, container e simili. L'autorizzazione deve specificare le opere da eseguire e le precauzioni da adottare per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Non è richiesta invece una specifica AUT per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni o i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di CONC.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dal T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali oppure nei centri storici o nelle zone di interesse ambientale, è richiesta la CONC, purchè non in contrasto con le prescrizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Sono liberi invece i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni anche questi depositi sono soggetti ad AUT o CONC così come stabilito nei commi 2 e 3 del presente articolo.

ART.17 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

Concernono le opere di sola demolizione o di demolizione finalizzata alla ricostruzione di nuovi volumi edilizi, le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero, gli scavi, purchè questi ultimi non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti ad AUT. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali oppure segnalati, per il loro valore, dal Piano urbanistico vigente, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente.

Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono la procedura prescritta per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzativo (AUT o CONC) che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo e nel caso di demolizione finalizzata alla ricostruzione, occorre una specifica AUT.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del RE ed alle previsioni del Piano urbanistico vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

ART. 18 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi soggetti ad AUT o DIA e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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 alle destinazioni d'uso (art.31 L.457/1978).

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria d'intervento corrisponde quindi al criterio dell'innovazione nel rispetto dell'immobile esistente (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

Esemplificativamente, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi :

- rifacimento delle coperture con modifica dei materiali;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti con modifica di materiali o tipologia di infisso (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- rifacimento di intonaci esterni con modifica delle caratteristiche esistenti;
- rifacimento dei prospetti con partiture e materiali diversi da quelli esistenti;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza e canne fumarie (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);

- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi delle superfici (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione, rifacimento di vespai e scannafossi, sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- rifacimento di scale e rampe con modifica delle caratteristiche esistenti;
- realizzazione di recinzioni, di muri di cinta, di cancellate, e sostituzione di solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- interventi finalizzati al risparmio energetico (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- rifacimenti di balconi e terrazze con relative pavimentazioni e modifica dei materiali, dei colori e delle caratteristiche esistenti;
- rifacimento o inserimento di grondaie, canne fumarie con modifica delle caratteristiche esistenti (forma, dimensione e localizzazione).

Rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria degli edifici industriali e artigianali i seguenti interventi:

- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purchè non comportino aumento di Slp;
- gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui chiede L'AUT.

ART. 19 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori, di locali di servizio e degli impianti richiesti dalla esigenza dell'uso, nonchè l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art.31, L.457/1978).

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, a una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

- 3) Il restauro si dice conservativo se le opere relative concernono edifici (o loro parti), localizzati sia in ambito urbano che in zona rurale, vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, oppure individuati e vincolati dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso le opere debbono tendere a conservare, valorizzare ed a restituire i caratteri storico-artistici ed architettonici e decorativi dell'edificio, eventualmente eliminando le superfetazioni, le sovrastrutture e le aggiunte che snaturano l'aspetto originario.

In ogni caso nel rispetto dell'impianto tipologico-architettonico e delle parti decorative dell'edificio, è ammesso, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui si sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture. Sono ammessi inoltre, interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purchè non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico e decorativo.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998) i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- interventi su aperture e su altre parti esterne, purchè nel rispetto degli elementi morfologici originari;
- ricostruzione di parti dell'edificio crollato nel rispetto delle caratteristiche originarie e degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, giardini, etc.).

Gli interventi di restauro sono soggetti ad AUT se diretti esclusivamente al recupero abitativo. La modifica della destinazione d'uso è consentita, nell'ambito del restauro, se questa risulta compatibile:

- con la destinazione d'uso consentita dallo strumento urbanistico vigente;
- con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito.

Nel caso di restauro conservativo, l'eventuale AUT deve essere sempre esplicita.

L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o del rilascio i lavori non sono stati ancora iniziati.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare a una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali e funzionali (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);

- innovazione delle strutture verticali e orizzontali (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio anche tramite la demolizione di superfetazioni (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998);
- inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto;
- modifiche distributive interne;
- installazione di impianti tecnici (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi, etc.) senza alterazione delle strutture esistenti;
- inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti.

L'AUT sia tacita che esplicita decade se trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART. 20 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

Sono gli interventi che mirano a mutare la destinazione d'uso di una unità edilizia od immobiliare.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/1977 (artt.9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia (L.R. 23/85 - art.11 comma 3). L'AC può consentire la modifica di destinazione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se ciò è consentito dal Piano urbanistico vigente, dalle norme del RE e dalle altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a Denuncia di inizio attività qualora ricorrono le condizioni di cui all'art.11, punto B) del presente RE, ad autorizzazione in tutti gli altri casi.

Nei casi di modifica dell'immobile ad usi produttivi, l'AC deve accettare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso l'AC deve accettare che l'intervento sia compatibile con il livello infrastrutturale della zona e non potrà essere concesso per quegli edifici o loro parti che non possono assicurare le superfici per parcheggi come prescritto dalle norme di attuazione del Piano urbanistico comunale e dalle altre norme vigenti in materia.

ART. 21 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od

in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art.31, L.457/1978).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla sistematicità delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di trasformazione urbanistica, soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998).

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998) i seguenti interventi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- interventi di ampliamento delle superfici.

Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti preposti alla loro tutela.

ART. 22 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono interventi soggetti a CONC e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi, in altezza o in aderenza, o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione), oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, androni, balconi, verande, pensiline, fienili ecc.);

ART. 23 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Sono interventi soggetti a CONC e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali, e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali del

fabbricato preesistente (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezza, superficie linda complessiva di piano ecc.).

Se nella riedificazione si seguono nuovi criteri dimensionali, nuovi elementi architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata, allora si configura un intervento di nuova costruzione.

ART. 24 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono soggetti a CONC e concernono i nuovi edifici ed i nuovi manufatti sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo) nonché i camini industriali.

Si considerano pertanto nuove costruzioni:

- gli interventi che interessano aree non edificate, intercluse o di completamento;
- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi disposti alla rinfusa od in confezioni.

Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulotte, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, sia esso puntuale o a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.), o usino un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari come depositi, magazzini, box ecc.

ART. 25 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Sono interventi soggetti a CONC e, laddove stabilito dalle norme del piano urbanistico vigente, alla predisposizione di PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.4 della L. n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 4 della L.n. 847/1964);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;

- per infrastrutturare il territorio.

Sono, perciò, interventi di urbanizzazione:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi).

L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a CONC.

Gli interventi di urbanizzazione su vaste aree inedificate sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un PA.

ART. 26 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi soggetti alla predisposizione e attuazione di un Piano Attuativo e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31, L. 457/1978)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono, inoltre, rivolti a ridefinire le regole e le modalità insediative esistenti mediante un insieme di opere che comprendono la demolizione totale o parziale degli edifici con o senza ricostruzione.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione urbanistica i seguenti interventi:

- modifica dei tipi edilizi;
- modifica della suddivisione dei lotti;
- modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato nel rispetto degli standards urbanistici;
- modifica dei tracciati stradali;
- modifica del rapporto tra spazi edificati e spazi liberi;
- modifica dell'impianto urbanistico preesistente.

ART. 27 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO

Gli interventi di lottizzazione concernono la proposta di utilizzazione edilizia di un'area previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendente dal numero di edifici da

realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito PL, eventualmente di ufficio (PLU), da parte del CC.

Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione del Piano urbanistico generale. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi, per dimensione e forma, alle esigenze edificatorie predette, ed ove venga interessata una particella dove insiste un edificio, l'area a questo asserita deve essere tale da consentire il volume dello stesso edificio ed in uso alla proposta di frazionamento dovrà risultare l'esplicita attestazione del tecnico firmatario del frazionamento in tal senso.

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi si applicano le disposizioni contenute nell'art.18 della L.n.47/1985 e degli artt.17 e 18 della L.R. n. 23/85 nonchè le sanzioni in essa previste.

Resta fermo l'obbligo della CONC e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART. 28 VARIANTI AL PROGETTO, INTERVENTI NON ULTIMATI

Si ha variante al progetto quando le modifiche che vengono proposte non sono tali da snaturare le previsioni originarie che sono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e non debbono porsi in contrasto con il Piano urbanistico vigente, con il presente RE, con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:

- la superficie coperta e la Slp;
- le caratteristiche formali (sagoma);
- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'AC.

Le varianti che eccedono tali limiti e quelle che concernono altri parametri edilizi, oppure quelle che riguardano interventi su immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, od infine quelle che riguardano interventi di restauro (come definiti dall'art.31 della L. n. 457/1978), si configurano come un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova AUT o CONC, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art.8 della L. n.47/1985.

Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

Nel caso di interventi non ultimati nei termini previsti, per le opere di completamento residue, deve essere richiesto il rinnovo della CONC. che il Responsabile dei servizi, sentita la C.E., rilascerà se non sono intervenute modificazioni di legge o di regolamento che rendano l'intervento in contrasto con le nuove norme.

ART. 29 PROGETTO DI MASSIMA, DICHIARAZIONE URBANISTICA

Gli interventi e le opere soggette a CONC o ad AUT possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'AC un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano urbanistico o di un PA vigente;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale PA vigente od alla esigenza di predisporlo;
- il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito territoriale;
- il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'AC o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- la procedura che il richiedente deve eseguire.

Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento. Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'AC possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del PUC o del PA; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto.

Inoltre, deve contenere indicazioni circa:

- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- d) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- e) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- f) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'AC.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.

Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

L'AC rilascia su domanda, entro 30 giorni, una dichiarazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o in fase di approvazione, nonché le modalità di intervento del PA. La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 18 della L. n. 47/1985.

Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa venga rilasciata, ma non vincola comunque l'AC nei futuri atti che

essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

Tale comunicazione non da tuttavia titolo al rilascio della CONC o dell'AUT, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

ART. 30 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. n. 13 del 9/1/1989, D.M. n. 236 del 14/6/1989 e L.R. n. 32 del 30/8/1991)

Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori (Circ. Min. Finanze n. 57/E del 24/2/1998):

- la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti, etc.);
- il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofoni, impianti di ascensori, etc.);
- gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale e ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.

Capo IV- Procedure e Documentazione richiesta

ART. 31 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 23/1985 e dell'art. 26 della L. n.47/1985, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione.

ART. 32 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Ai sensi dell'art. 4 della L. n. 493/1993 così come sostituito dall'art. 2 della L. n. 662/1996 ed integrato dall'art. 11 della L. n. 135/1997 e della L.R. n. 5 del 16.05.2003 che integra la L.R. 23/85, la denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

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

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia o in difformità dalla stessa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, la n.47.

E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonchè l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Il Responsabile dei servizi ove, entro il termine di 20 gg, riscontrasse l'assenza di una o più delle condizioni stabiliti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri e assensi comunque denominati.

ART. 33 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Oneri per il rilascio dell'autorizzazione:

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, della L.R. 23/85, l'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

L'autorizzazione è gratuita (art. 7 della L. n.94/82) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della Legge n.457/78.

L'autorizzazione è gratuita, purchè l'immobile non sia vincolato ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali (art7 della L. n.94/82):

- per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

A) Richiesta e documentazione:

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:

copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 34, punto c), comma 3, del presente RE;

estratti del PUC e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento;

documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;

piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto d'intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;

relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una

dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate;

in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare, inoltre, la rispondenza alle norme di attuazione del PUC ed alle prescrizioni del RE;

dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;

nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;

domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.319/76);

documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

parere del Servizio competente dell'A.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente);

eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, etc., richiesti dalla legge;

nomina ed accettazione di un tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori.

Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (cm.21x29.7) e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero dell'autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente RE.

Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia:

Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art.34, lettera C) punto 3, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L.8/8/1985 n.443, prima del rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24/5/1988 n. 203.

Rilascio e decadenza:

Il Responsabile dei servizi entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del Responsabile del procedimento e visto l'eventuale parere della CE.

Le determinazioni del Responsabile dei servizi sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della CE, sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla CE.

L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile dei servizi non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria (art. 48 L.457/78);
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.

Negli altri casi di cui all'art. 11, punto c), l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Responsabile dei servizi non si pronunci entro il termine di 60 gg., purchè si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. (L.R. n. 23/85, art. 13).

In tale evenienza gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori.

Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali e per gli interventi in sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della L.28/2/1985 n. 47 con le modifiche introdotte dalla L.23/10/1996 n. 662.

I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Responsabile dei servizi faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati e ultimati i lavori.

L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Responsabile dei servizi con apposito atto e comunicata agli interessati. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

ART. 34 CONCESSIONE EDILIZIA

Oggetto:

La concessione edilizia deve essere richiesta al Responsabile del Servizio per tutte le opere edilizie, pubbliche o private, escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della L. 5/8/1978 n. 457.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 54 della L. 267/2000, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.

La concessione edilizia può essere:

- gratuita, nei casi previsti dalla legge;
- onerosa: l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del provvedimento;

- convenzionata.

Oneri per il rilascio delle concessioni - esenzioni:

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi della Legge 28/1/1977, n. 10.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica del 31/1/1978 n. 70, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. 9/5/1975 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 manutenzione straordinaria;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici residenziali unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volume e di superficie utile, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) 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;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'art. 3 della L.10/78 è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli artt. 29 e 31, 2 comma della L. 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni.

Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo:

Hanno titolo a richiedere la concessione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt.1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile. Per interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L.865/71;

- e) il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Il titolo deve essere attestato, nei casi e), f) e g), dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa datale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, etc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;

- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Richiesta e documentazione:

La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del PUC e di P.P. per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi del presente articolo, lettera C) punto 3;
- b) copia del certificato di destinazione urbanistica ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
- c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- d) estratti del PUC e dell'eventuale Piano Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento;
- e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale (catasto terreni). Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- f) estratto della cartografia comunale in scala 1:1000 e rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- g) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati;
- h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 X 10 cm e montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- i) relazione tecnica.

Gli elaborati grafici di progetto comprendono:

- a) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area d'intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro

possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- b) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative (una delle quali sul vano scala) adeguatamente quotate (almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti);
- c) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotate con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- d) piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sull'adattabilità (L.13/89);
- e) per gli interventi sull'esistente: piante, almeno due sezioni e due prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in azzurro);
- f) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete o colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, etc.);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporanti, etc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

La relazione tecnica deve illustrare l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nei certificati di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del PUC in assenza di certificato ed inoltre la conformità alle disposizioni di cui alla L.13/89. Nella relazione che accompagna il progetto deve essere riportata la dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le relative competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato di destinazione urbanistica. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato di destinazione urbanistica non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie.

Sono, inoltre, allegati al progetto generale:

- a) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. 46/90 e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
- b) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n.13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge;
- c) nullaosta della R.A.S. Assessorato ai Beni Ambientali, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali;
- d) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- e) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- f) parere del Servizio competente dell'A.S.L..

Documentazione per la prevenzione incendi:

Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B indicate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:

- a) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
- b) planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, etc.).

Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi:

In base al tipo di intervento devono essere presentati i seguenti documenti:

- a) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni);
- b) relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
- c) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- d) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1/3/1991 e ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997;
- e) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico).

Elaborati e documenti per le opere di urbanizzazione:

Per le opere di urbanizzazione devono essere presentati i seguenti elaborati:

- a) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con evidenziate le costruzioni e i manufatti esistenti, gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature, gli acquedotti e le relative servitù, la viabilità e il rilievo del verde;
- b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, spazi per servizi e spazi pubblici in genere, inclusi quelli per soste e parcheggi;
- c) sezioni e profili, in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotate;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali l'acquedotto, il gasdotto, la fognatura, gli impianti di depurazione, gli impianti di energia elettrica e la rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con l'ubicazione delle cabine;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati di cui ai punti d), e) ed f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della L.349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988.

Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (21 X 29.7 cm) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RE.

Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia:

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato ai seguenti adempimenti:

nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art.34, punto C) comma 3, del presente RE, a seguito della comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della CE e comunque prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto;

il concessionario dovrà presentare l'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione) o della prima rata nel caso di rateazione;

il concessionario dovrà presentare l'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata nel caso di rateazione. Per gli interventi relativi ad edifici produttivi l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;

per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L. 8/8/1985 n. 443, prima del rilascio della concessione, il concessionario dovrà presentare copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24/5/1988 n. 203;

qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

Procedure per il rilascio della concessione edilizia:

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo (il Dirigente o il Responsabile dei servizi).

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della CE. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune inadempiente.

Atto di concessione:

L'atto di concessione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune (la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi);
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della L.10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
- k) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 12 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal RE;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio regionale competente, ai sensi della Legge 1086/71;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei

lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano etc.;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di PUC, di RE, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Concessione per edifici non residenziali:

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali e artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento. L'incidenza di tali opere viene deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. n.10/1977.

La concessione edilizia relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota, non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di concessione nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

Durata, decadenza e annullamento:

La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

La concessione si intende tuttavia decaduta per:

mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui all'art. 34, punto L) comma 1, lettera i) del presente RE, fissati nell'atto di concessione;

entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro o che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

In particolare, la decadenza della concessione è accertata se entro 1 anno dalla data di rilascio della stessa, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce, ovvero se, dopo il loro inizio, i lavori medesimi dovessero essere sospesi per un periodo superiore ad un anno.

Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Responsabile dei servizi.

Il termine di cui al primo comma, punto N) del presente articolo, potrà essere prorogato su richiesta del concessionario, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a 365 giorni, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione, che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.

La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

- a) sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
- b) sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del RE, delle norme di attuazione del PUC e degli strumenti attuativi.

Il Responsabile dei servizi sospende l'efficacia della concessione edilizia quando:

- a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione, od esegua varianti non autorizzate al progetto;
- 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, comunicazione al Comune;
- c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- d) l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione.

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico, estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal Responsabile del Servizio.

Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dei servizi con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

Le concessioni edilizie o i provvedimenti sostitutivi del commissario ad acta, assentiti per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Responsabile dei servizi procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della concessione, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 11 e 20 della L. n.47/1985.

Il rinnovo della concessione potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.

Impugnazione della concessione:

Il richiedente la concessione può ricorrere, contro il provvedimento di diniego, entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato.

Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.

Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

Capo V-Disposizioni varie

ART. 35 PROCEDURE PER IL RILASCIO DI CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI VARIE

Le autorizzazioni onerose per mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere rilasciate entro 90 giorni.

Per la comunicazione di opere interne il termine finale è di 30 giorni.

Per il certificato contenente tutte le prescrizioni ed i vincoli urbanistici ed edilizi della zona e degli immobili oggetto di concessione ai fini della formazione del silenzio assenso il termine finale è di 60 giorni.

Il certificato di agibilità-abitabilità deve essere rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della istanza, se il comune rimane inerte si forma il silenzio assenso modificabile dal comune stesso entro i successivi 180 giorni.

Per i lavori di costruzione, manutenzione straordinaria, di linee, cabine e stazioni elettriche che attraversano beni demaniali, eventuali osservazioni e opposizioni, all'Ufficio Regionale del Genio Civile, vanno presentate entro 60 giorni.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro 60 giorni.

Le autorizzazioni allo scarico di reflui recapitanti sul suolo, in corpi idrici superficiali, in pubbliche fognature, devono essere rilasciate entro 180 giorni.

Le autorizzazioni allo scarico di sostanze pericolose devono essere rilasciate entro 60 giorni.

Le autorizzazioni allo scarico di sostanze pericolose (per diffida) devono essere rilasciate entro 30 giorni.

Per le autorizzazioni di attività di cava, la procedura di pubblicazione della domanda deve avvenire entro 8 giorni dal ricevimento.

Il richiedente l'autorizzazione e/o la concessione possono richiedere l'accesso ai documenti secondo quanto stabilito dal regolamento del Comune di Ussassai.

ART. 36 DEROGHE

Il Responsabile dei servizi previa delibera del CC e sentita la CE, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento ed a quelle del PUC con la procedura di all'art.16 della L. 6/8/1967, n.765.

La deroga potrà essere concessa soltanto agli Enti pubblici che ne facciano richiesta per la costruzione di edifici od impianti di proprietà pubblica permanentemente destinati al raggiungimento dei loro fini istituzionali.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al PUC anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

ART. 37 VOLTURE

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Responsabile del Servizio ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ART. 38 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Responsabile dei servizi va pubblicato all'albo pretorio con periodicità bimestrale, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

ART. 39 RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

La concessione e l'autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

ART. 40 CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. n.47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi di cui all'art.31 della L. n.47/1985 e ai sensi dell'art. 15 della stessa legge, e degli artt. 26 e 27 della L.R. 23/85 eseguite senza il prescritto atto abilitativo (concessione o autorizzazione) od in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o comunque divenuto inefficiente (o il cui provvedimento sia in corso).

Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo di cui all'art. 32 della L. n.47/85, salvo quelle che ai sensi dell'art. 33 della stessa legge non possono essere sanate, nonché le opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici, alle condizioni di cui all'art. 32 della L. n. 47/85, salvo se ne imponga la demolizione ai sensi dell'art. 14 della stessa legge.

Con riferimento alla L. 47/85, i procedimenti da seguire sono, per la sanatoria ordinaria, quello indicato dall'art. 15 e, per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35 e con riferimento alla L.R. 23/85, quello indicato all'art. 40.

Si fa riferimento alle leggi citate anche per quanto concerne l'entità dell'obblazione e le modalità del relativo pagamento.

ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o di autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel RE in relazione al tipo di intervento.

Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al RE e lo sottopongono al parere della CE prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Capo VI Adempimenti d'obbligo

ART. 42 INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE

In ottemperanza alle prescrizioni del RD n.2105/1937 (art.4) negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente RE, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
 - per evitare danni agli edifici o agli immobili vicini;
 - per evitare ulteriori maggiori e irreparabili danni all'immobile stesso;
- esso può essere effettuato senza concessione o autorizzazione.

In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'A.C. nel termine di tre giorni (lavorativi) dall'avvenuto accertamento delle situazioni di cui al comma 2) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

ART.43 APERTURA DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Comune il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m.6 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m.10X10 per la sosta e la manovra dei veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

La manutenzione della strada privata ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di acquisizione o espropriazione.

Le cose e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico.

ART.44 STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO

Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo per servire le parti

retrostanti o laterali di costruzioni che si affacciano su suolo pubblico o di uso pubblico che non abbiano possibilità di accesso da questi ultimi.

Per le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione valgono le disposizioni del precedente art. 43.

Queste strade dovranno essere chiuse con un cancello.

ART.45 ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO

Nuovi edifici:

A norma dell'art. 14/1 della L. n. 373/1976, il Responsabile dei servizi può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal D.M. 10/3/1977.

Per garantire il rispetto di tale normativa, integrata da quella dell'apposito DR, il Committente, prima della dichiarazione di inizio lavori, deve depositare presso l'UTC la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art. 19 del DPR 28/6/1977, n.1052.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che, nonostante le modifiche, le prescrizioni di legge rimangono rispettate.

Edifici esistenti:

A norma dell'art. 14/2 della L. n. 373/1976, il Responsabile dei servizi può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate, sentita la CE, anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianti di riscaldamento, dopo avere accertato che sussistono le condizioni tecniche.

In tal caso la documentazione richiesta dall'art. 19 del DPR 28/6/1977, n.1052 va presentata all'UTC prima del rilascio della concessione.

ART.46 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Per il rilascio delle concessioni relative alla costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario, in ossequio alla legge n.1086 del 5/11/1971 dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuta denuncia degli stessi all'Ufficio del Genio Civile competente.

Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal tecnico direttore dei lavori attestante l'abilità a norma di legge a dirigere le opere in oggetto.

ART.47 OPERE IN MURATURA PORTANTE

Per quanto concerne le opere in muratura portante si fa riferimento al D.M. 9/1/87 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo VII *Piani Attuativi*

ART.48 PIANI ATTUATIVI - DEFINIZIONE

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PUC e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni);
- piani per insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- programmi integrati.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della L 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale sono normati dalla L.R. 16/94.

ART.49 PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - RICHIESTA

Si intende per Piano di Lottizzazione, lo strumento attuativo del PUC, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali, produttivi, etc., delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Responsabile del Servizio. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportate generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il Piano di Lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal PUC, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 75% del comparto, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall' art. 3 della L.R. 20/91.

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del PUC, è la seguente:

Elaborati relativi allo stato di fatto:

- a) estratto del PUC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con indicazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante le particelle, la superficie, la destinazione, i redditi etc.;
- c) estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento (con l'individuazione di un caposaldo fisso), comprendente: il rilievo del verde esistente, delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere, di elettrodotti, di fognature, di impianti di depurazione, di acquedotti e relative servitù, nonché della viabilità e di altri eventuali vincoli;
- d) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200;
- e) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- f) documentazione fotografica, formato minimo 10X15 cm, con indicazione dei punti di ripresa.

Elaborati di progetto:

- a) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, in particolare:
 - dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi pubblici (verde, attrezzature di interesse comune, parcheggi etc.), tutto debitamente quotato;
 - dovranno essere indicate, in scala 1:200, le sezioni stradali della viabilità, dei percorsi pedonali, delle piste ciclabili, con riferimento all' eliminazione delle barriere architettoniche;
- b) sezioni e profili, in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono richieste prospettive e assonometrie riferite ai principali punti di vista;
- c) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, etc.);

Norme tecniche

Le norme tecniche di attuazione devono contenere di massima i seguenti dati relativi allo stato di fatto e al progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale e superficie territoriale;
- c) indicazioni e prescrizioni di piano.

Relazione illustrativa

Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale e, per i piani che comprendono edifici esistenti di valore storico, l'analisi storica e la consistenza edilizia degli stessi, la

- descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- b) l'illustrazione del programma di attuazione del piano, i costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale quando richiesto dalle norme vigenti o dalle norme del PUC.

Negli elaborati, nelle norme e nella relazione devono risultare le superfici relative a ciascuna zona omogenea e in particolare devono essere specificate:

- la superficie fondiaria (Sf);
- la superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima d'intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- la superficie utile (Su) e il volume (V) totali esistenti, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- l'indice di utilizzazione fondiaria di progetto ($U_f = Su/Sf$) e/o l'indice di fabbricabilità fondiaria di progetto ($I_f = V/Sf$) applicabile in ciascun lotto o unità minima d'intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria e superficie per impianti tecnici;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport e per altre attrezzature specifiche;
- i rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PUC;
- la superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- l'altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime d'intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- le norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a: spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, verde pubblico e privato, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta di rifiuti solidi urbani, etc.).

Relazione geologica e geotecnica

Questa relazione dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PUC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

Schema di convenzione

L'autorizzazione a lottizzare un'area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda per lottizzare, con la quale il lottizzante assume, per sé e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a suo carico, della esecuzione delle opere medesime entro i termini stabiliti;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal PUC e comunque non inferiore agli standards di legge;
- c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- d) la redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
- g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- h) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
- i) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fideiussioni;
- j) mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Documentazione da richiedere ad organi diversi

- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto ed in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- b) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici:
Tale autorizzazione è da richiedere nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali.
- c) Autorizzazioni della Provincia o dell'A.N.A.S.:
Tale autorizzazione è da richiedere nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- d) Autorizzazione del Comando Militare Territoriale:
Tale autorizzazione è da richiedere in caso di deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- e) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B), lettera c), del presente articolo:
Tale approvazione viene rilasciata da parte delle aziende fornitrice dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, etc.
- f) Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART.50 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART.51 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della CE, sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/89 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente gli elementi indicati, e deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.52 PIANI DI RECUPERO – DEFINIZIONE E OBIETTIVI

Il Piano di Recupero è uno strumento attuativo del PUC teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nelle “zone di recupero” individuate con deliberazione del Consiglio Comunale. I Piani di Recupero hanno lo scopo di:

- a) contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l’adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e individuando, nell’ambito interessato dal piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- b) migliorare la qualità del tessuto abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l’esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- c) favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto riguarda l’ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l’integrazione sociale e funzionale;
- d) adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d’uso compatibili con la struttura dell’organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

ART.53 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle “zone di recupero” rappresentanti, in base all’imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti in consorzio volontario o in cooperativa, proposte di Piani di Recupero.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all’Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

relazione tecnica illustrante i criteri che hanno portato alla soluzione progettuale con i risultati dell’indagine effettuata ed i dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;

planimetria dello stralcio del PUC con l’individuazione della zona di recupero entro cui ricade l’intervento, dell’area e/o degli immobili interessati dalla proposta di piano;

planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla tipologia edilizia e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;

planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate;

planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed in particolare, l’individuazione delle unità minime d’intervento e le trasformazioni ammesse per gli edifici e le aree ricadenti all’interno del piano:

ART.54 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree individuate ai sensi dell'art. 27 della L. n.457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto contenente gli elaborati indicati nei precedenti articoli, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale.

ART.55 ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa privata, è subordinata al rilascio di concessione edilizia che potrà avvenire dopo il compimento di tutti gli adempimenti relativi alla sua formazione, compresa la stipula della convenzione tra il Comune ed i proponenti, la quale deve contenere in modo specifico:

- a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adempimenti delle stesse, così come previsto nel piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
- d) l'impegno del versamento, alla Tesoreria comunale, all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione bancaria o copertura assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione;
- e) l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- f) l'impegno a rispettare i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

Ove il Comune decidesse di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, in luogo degli obblighi di cui ai punti c), d) ed e), i proponenti devono impegnarsi a versare l'importo corrispondente al costo delle opere, ciascuno per la quota che gli compete, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

ART.56 ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Il piano di recupero è attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nei seguenti casi:

- a) interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
- b) interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati al perseguimento di scopi sociali;

- c) interventi di adeguamento ed integrazione di infrastrutture e di servizi;
- d) inerzia dei proprietari delle unità minime d'intervento, ricadenti all'interno dei Piani di Recupero approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui al precedente comma, in cui l'Amministrazione comunale esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge n. 10/77 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

ART.57 RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO

Dopo l'approvazione del Piano di Recupero ed il compimento di tutti i successivi adempimenti, i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle norme tecniche di attuazione del piano medesimo.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 del presente articolo, il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.

Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui all'art. 34 del presente Regolamento, deve essere allegato il progetto edilizio redatto come indicato nello stesso articolo al punto D) e apposito schema di convenzione edilizia o atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt. 7, 8 e 9, punto b) della L.10/77.

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della L. n.10/77 e dell'art. 28 della L. n.457/78, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art.32, ultimo comma, della citata L.457/78.

ART.58 INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO

Per le aree e gli immobili ricadenti in zone di recupero ma non assoggettati ai Piani di Recupero o, comunque, non compresi nei Piani di Recupero il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto della normativa di zona in cui ricade l'intervento.

ART.59 TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE

Le convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

- a) convenzione ex artt. 7 e 8 della L.10/77, relativa a tutti gli interventi di recupero comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione;
- b) convenzione ex art. 9, punto b) della L.10/77, relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante

l'esonero dal pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;

- c) convenzione ex art. 32 della L.457/78, relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della L.10/77, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette convenzioni, specificati nelle surrichiamate disposizioni di legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- a) oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
- b) modalità di eventuale cessione in proprietà al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in denaro;
- c) caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- d) modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- e) criteri e modalità per la locazione degli alloggi recuperati;
- f) durata della convenzione;
- g) obblighi nei confronti del Comune da parte dei proprietari e/o degli aventi causa;
- h) garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- i) sanzioni.

ART.60 MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

Dopo l'adozione del Piano di Recupero il Responsabile dei servizi sospende le determinazioni sulle domande di concessione edilizia quando accerti che gli interventi sono in contrasto con le previsioni del piano stesso. Il potere del Responsabile dei servizi può essere esercitato a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del piano e fino alla data di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.

In caso di adozione di modifiche al piano il periodo di cui al comma precedente va riferito alla data di adozione della variante.

Capo VIII Conduzione dei lavori, verifiche e sanzioni

ART. 61 INIZIO DEI LAVORI

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Responsabile del Servizio, con lettera raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni

di 125X80 cm, nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile per la sicurezza del cantiere, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o l'autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel 3° e 4° comma della L.1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della L.46/90 e del regolamento di attuazione, DPR 447/91, e ai sensi della L.R.17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt.25 e 26 della L.10/91, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione o autorizzazione deve provvedere, a propria cura e spese, a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile dei servizi ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile del Servizio.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati:

deve essere fatta denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;

deve essere richiesta l'autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, etc.);

in relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deve essere depositato presso gli uffici comunali competenti il progetto dell'impianto, corredata da una relazione, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;

nel caso di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione inerente l'isolamento termico;

quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione o i fabbricati accessori, deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti. Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi pianoaltimetrici, riportati

con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata;

per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'Amministrazione comunale perché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli. Egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto;

In sintesi, prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:

- depositare in cantiere la concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- depositare in Comune la dichiarazione del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui essi non abbiano firmato la domanda di concessione;
- comunicare all'Amministrazione comunale per iscritto la data di inizio dei lavori.

Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

I lavori autorizzati devono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione. Eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova concessione.

I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

ART.62 INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'AC alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Responsabile dei servizi provvederà a norma dell'art. 153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Responsabile dei servizi ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

ART.63 VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

- una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici) per la verifica dei punti fissi;
- una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;
- una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla concessione e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese

sempre ad accettare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento e la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (concessione o autorizzazione) il Responsabile dei servizi sospende i lavori e adotta i provvedimenti di cui all'art.4 e seguenti della L. n.47/1985.

ART.64 VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

Il Responsabile dei servizi, sentita la CE, può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art. 18 del DPR 28/6/1977, n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonchè una migliore tenuta dei serramenti.

Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h od a 500.000 W, l'AC si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti il progettista, il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica, sotto la propria responsabilità, che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inherente l'isolamento termico allegata al progetto. Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione fermo restando la facoltà dell'AC di procedere a verifiche.

Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo, prima di installarlo, di depositarne presso l'UTC il progetto, il quale va corredata della relazione tecnica prescritta dall'art. 14 del DPR 28/6/1977, n.1052. Di tale deposito l'AC rilascia un'attestazione.

L'AC può effettuare controlli anche in corso d'opera e, laddove accerti delle difformità, può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perchè irroghi le sanzioni previste. Essa può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'AC può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perchè irroghi le sanzioni amministrative previste. Se la verifica viene effettuata in corso d'opera il Responsabile dei servizi può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

ART.65 CERTIFICATO DI AGIBILITA' E/O DI ABITABILITA'

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD n.1265/1934, salvo che l'autorizzazione o la concessione rilasciate per gli interventi edili non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.

Il certificato di abitabilità e/o agibilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali, deve essere

richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con Raccomandata PR, dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonchè alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di concessione. A norma dell'art.6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo, per il direttore dei lavori, il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.

Il certificato di agibilità è emesso entro 45 giorni dalla richiesta, corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione o dell'autorizzazione effettuata dall'UTC nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
- del collaudo delle strutture (in ca semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;
- dell'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Responsabile dei servizi può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'UTC o da loro delegati. Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica. Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione. Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'UTC o dei loro delegati.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per le costruzioni di altezza superiore a ml.24 nonchè per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art.7 della L. n.1086/1971 per le costruzioni in ca e fotocopia autentica dello stesso;

- e) licenza d'uso del Genio Civile per le opere in ca;
- f) certificato di avvenuto accatastamento.

In ogni caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata R.R., deve diffidare l'AC a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta. Contro il diniego dell'abilitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni degli elaborati allegati all'AUT od alla CONC e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguite senza la necessaria preventiva AUT, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti di immobile interessate dalla modifica.

Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Responsabile dei servizi, oltre ad avvalersi della facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con la procedura fissata dalla L. n.47/1985, la sanzione prevista per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Il Responsabile dei servizi può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n.1265/1934.

ART.66 RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.

Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare all'AC le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'AUT o la CONC. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

ART.67 VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

I funzionari dell'UTC, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani e i vigili sanitari, sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE, sia in possesso della relativa CONC. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della CONC stessa, i nomi del

concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista;

I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonchè al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della CONC.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n.383/1934 e successive modifiche, nonchè farne tempestiva relazione al Responsabile dei servizi, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4 cpv dell'art. 4 della L. n.47/1985 e all'art.20 della L.R. 23/85.

ART.68 SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Responsabile dei servizi ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare CONC;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONC;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del RE.

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonchè al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile dei servizi è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Responsabile dei servizi ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della CONC, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'AC la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri. Le stesse sono riscosse con le norme stabilite dal RD n.639/1910. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla

sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della CONC.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dei servizi, allorchè il concessionario ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della L.23 febbraio 1985, n.47 e sue modificazioni ed integrazioni nonchè alla L.R. 23/85.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inoservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L. n.47/1985 e L.R. 23/85 (Capo I) sopra richiamate, nonchè delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art.6 della L. n.765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Responsabile dei servizi non ha adottato i provvedimenti definitivi.

ART.69 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dall'AC, richiedendo preventivamente, ove necessario, l'AUT o la CONC. In difetto, l'AC procederà in danno del proprietario.

Il Responsabile dei servizi può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accettare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

ART.70 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ'

Il Responsabile dei servizi, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dei servizi può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20m e h media = 2,40m);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

ART.71 VARIANTI AL PROGETTO

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali. Le suddette varianti devono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei lavori e per quelle essenziali comportano il rilascio, da parte del Responsabile dei servizi, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.

Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28/2/1985 n. 47:

- il mutamento di destinazione d'uso che implichia variazione degli standards previsti;
- gli aumenti di cubatura rispetto al progetto approvato superiori ai 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
- ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della L. 47/85. Le varianti non essenziali comportano il rilascio di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

- per le varianti essenziali, la medesima di cui all'art. 34 punto D) del presente RE;
- per le varianti non essenziali, sono necessari elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare) e, nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, gli elaborati previsti dall'art.34 punto D) del presente RE.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

ART.72 CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

La contravvenzione è rilevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora la contravvenzione riguardi l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la CONC, o non rispondenti ai termini della CONC ottenuta, l'intimazione dell'AC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'AC può o deve adottare a termini di legge.

Per le infrazioni alle norme del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L. n.47/1985 (Capo I) e della L.R. 23/85, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n.383/1934.

Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n.1265/1934.

ART.73 DEMOLIZIONE D'UFFICIO O ACQUISIZIONE DELLE OPERE

A norma dell'art.7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della L.R. n.23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di CONC, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art.8 della legge nazionale e art.5 della legge regionale il Responsabile dei servizi, previa diffida e sentito, se richiesto, il parere degli Organi regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile dei servizi provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario o al possessore, e, se i lavori non sono ancora ultimati, anche al concessionario (se persona diversa dal proprietario o possessore), al direttore dei lavori e al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.

Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estende all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà. L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L.n.47/1985 e della L.R. 23/85 impregiudicata la facoltà del contravventore

d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art.55 del RD n.383/1934.

In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto, ai sensi dell'art.7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della L.R. 23/85, al patrimonio (disponibile) del Comune.

Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalle leggi sopra citate.

ART.74 ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL P.P.A. O COMPRESE NEI P.R.

A norma dell'art.13, comma 6, della L. n.10/1977, le aree delimitate dal P.P.A. debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.

A tal fine il proprietario dell'area delimitata, singolarmente o consorziandosi con altri proprietari, deve richiedere all'AC la CONC oppure deve predisporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.

In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'AC, per dare attuazione al P.P.A., può sostituirsi agli interessati seguendo la procedura fissata dalle leggi regionali e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalle stesse leggi.

L'inadempienza si configura altresì, e può comportare l'esproprio dell'area, quando l'interessato, ottenuta la CONC, non inizia le opere nei termini prescritti.

Nel caso di immobili compresi in un P.R. la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art.28 della L.n.457/1978 l'AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio. Trascorso inutilmente tale termine, l'AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal P.R. occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

Titolo II Progettazione delle Opere

Capo I Edifici Abitativi

ART.75 CRITERI PROGETTUALI

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del RE e delle leggi, in particolare alla disciplina di cui al presente titolo secondo. Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L.118/71 e del DPR 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L.13/89, del DMLP 236/89, della LR 32/91 e infine della L.104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 m, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/87. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L. 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.

Nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, alla salute e all'ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed all'isolamento termico.

ART.76 DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

In conformità al DM 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq.10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq 28, se dotati di un posto letto, di mq 38, se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da una cabina cottura con tinello e da un bagno con più di tre apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART.77 CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

In conformità al DM 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della L.N.n.457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le seguenti superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio, di almeno 14 mq;
- tinello con cabina di cottura di almeno.14 mq e.32 mc;
- stanza da letto di almeno.9 mq la singola e 14 mq la doppia;
- cucina di almeno.7 mq, con una larghezza non inferiore a m.1.80; gabinetti con più di tre apparecchi di almeno 3.50 mq.

Ai sensi dell'art.7 del DM 5/7/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavandino.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq.4.00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è

fissata in m.2.70, riducibile a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

In particolare:

- a) per il piano terreno l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m.3.50;
- b) per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m 2.70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere però inferiore a m.2.10;
- c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di m.4.80 (di cui m.2.40 per il locale e m.2.10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n.457/1978.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc per persona (o posto-letto).

ART.78 ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0.80 m.

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici. Sono accettate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai 0.90 m. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a 1.20 m. Non sono consentiti gradini d'angolo. Ai sensi dell'art. 19 della L.166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni. Per quanto attiene le dimensioni e le caratteristiche costruttive le scale dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alla L.n.13/89 e al DM n.236/89.

Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L.46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91. Ai sensi dell'art. 7 della L.46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre per il controllo d'idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93. Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- Legge 24/10/42, n.1415, “Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato”;
- DPR 24/12/51, n.1767, “Regolamento per l'esecuzione della legge n.1415 del 24/10/42 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato”;
- DPR 27/4/55, n.547, “Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro”;
- DPR 29/5/63, n.1497, “Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato”;
- Circolare ministeriale del 29/4/66, n.80, “Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi”;
- Circolare ministeriale del 5/12/66, n.89, “Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 29/5/63, n.1497”;
- Decreto del Ministro dell'Interno del 1/2/86, “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”;
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28/11/87, n.586, “Attuazione della direttiva n.84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi”;
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9/12/87, n.587, “Attuazione delle direttive n.84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

Per l'accesso agli edifici devono essere rispettate le seguenti norme:

- a) l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato, deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale) aventi una pendenza inferiore all'8%, una lunghezza massima di 10.00 m e una larghezza minima di 1.50 m. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime di 0.95 m x 130 m, aperta sul lato corto, con la porta a scorrimento laterale larga almeno 0.80 m.
- b) Le scale delle costruzioni devono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima 30 cm). La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm. Nel caso abbiano larghezza superiore a 1.50 m, le scale devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atrii degli ascensori devono avere una larghezza minima di 1.50 m.
- c) I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1) e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.
- d) Le porte di accesso alle singole unità edilizie e le porte interne agli alloggi, devono essere larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizioni e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni devono avere

almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.

ART.79 AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE

Ai sensi dell'art. 5 del DM 5/7/75 tutti i locali degli alloggi, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

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

Ai sensi dell'art. 2, 3° comma, dello stesso DM, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'art. 6 di detto DM, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

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

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

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'art. 7 dello stesso DM.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'art 18 della L 166/75 che detta, per i bagni, le seguenti condizioni: "ciasuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi; gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; non siano installati apparecchi a fiamma libera".

ART.80 PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

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

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

ART.81 PIANI SEMINTERRATI

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque di sottosuolo;
 - lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
 - l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno 1.30 m sul piano di spiccato;
 - il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da 30 cm sotto il piano del pavimento interno;
 - la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre che si aprono a 0.15 m sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'AC a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

ART.82 PIANI TERRENI

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 cm a quella del terreno sistemato, circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 cm sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, sempre a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta almeno di 30 cm, o con un vespaio di almeno 30 cm di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circondi l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del primo solaio non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore ai 3.50 m rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

ART.83 PIANI SOTTOTETTO

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, devono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici se l'altezza media utile è di 2.70 m e l'altezza minima non inferiore a 2.00 m. Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è di 2.40 m e l'altezza minima è non inferiore a 2.00 m. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

ART.84 SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro devono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

Gli eventuali antigabinetti devono avere il lato minimo di almeno 1.00 m. Nei servizi igienici provvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5/7/1975.

Capo II *Edifici Speciali*

ART.85 NORME GENERALI

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli sulla altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio, e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'art. 18 della L.765/67, nonché rispettati i rapporti massimi di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, art. 8, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'art. 34 della L.426/71.

Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, etc.

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/56.

ART.86 LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI

Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno devono avere una cubatura di almeno 18 mc per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale devono essere proporzionate, ampiezza e numero, al numero degli utenti; i gabinetti devono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi devono, inoltre, osservarsi le disposizioni di cui al RD n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

ART.87 LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

I locali ad uso commerciale devono avere:

- a) altezza minima di 3.00 m, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto. Se il soffitto è a volta, tale altezza si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;

- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a 7 m;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Oltre questi requisiti, i locali ad uso commerciale devono rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonchè alle norme del DPR n.547/1955.

ART.88 DEPOSITI E MAGAZZINI

I depositi ed i magazzini devono essere ben aereati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno 1.50 m) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

pavimenti possono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento od in altro materiale purchè liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART.89 EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto Nulla Osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L.n.51/1955 e DPR n.547/1955).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

ART.90 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e di interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e, comunque, gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L.118/71 e al DPR 384/78.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/91.

Infine, ai sensi dell'art. 24 della L.104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e

privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L.13/89, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.

Ai sensi del predetto art. 24, comma 2, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al T.U. delle norme in materia di beni culturali e ambientali, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L.13/89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del Nulla Osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisionali, come definite nell'art.7 del DPR 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'art. 32, comma 20, della L.41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione e ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 384/78, in materia di superamento di barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

Capo III Edifici Rurali

ART.91 NORME GENERALI

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della L.n.153/1975, art.12) e del personale che lo coadiuva, quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono, quindi, escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano, per le caratteristiche interne agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'AC può comunque imporre nella CONC provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi devono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0.60 m.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

ART.92 LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

I locali di abitazione di nuova costruzione devono avere un'altezza netta minima di 2.70 m.

Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno 30 cm sul piano di campagna (almeno 15 cm per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato. Per le località soggette ad inondazione l'AC potrà prescrivere nella CONC un dislivello maggiore.

I locali abitati devono avere la cubatura di almeno 24 mc, la superficie minima di almeno 8 mq, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono, inoltre, le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben aereati, con pavimenti realizzati in materiale antipolvere.

ART.93 SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

Le case rurali esistenti devono disporre di un proprio bagno con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il bagno deve essere dotato almeno di una doccia per ciascun alloggio. I bagni esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta. Quelli di nuova costruzione devono invece scaricare in fosse biologiche. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del

presente RE e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

ART.94 ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere, inoltre, munita di acquaio regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione e non scaricante in pozzi perdenti.

E' consentito lo scarico degli acquai nei campi, purchè le acque siano disperse ad almeno 25 m dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

ART.95 EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è ammessa per gli edifici esistenti purchè: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di 3 m.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di 3.00 m, mentre gli ovili devono avere un'altezza non minore di 2.50 m dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilati (anche per mezzo di canne) ed illuminati. Al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas o finestre a canne di ventilazione munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Le stalle e le scuderie devono avere una cubatura di almeno 30 mc per capo, gli ovili ed i porcili di almeno 15 mc per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di 1.80 m dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiali facilmente lavabili. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente da acqua corrente. In alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonchè le norme del successivo articolo 96.

ART.96 LETAMAI E SERRE DI COLTURA

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, di acquedotti e serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di 30 m da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili, devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la

raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'AC, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentito a condizione che si realizzino opere di mitigazione dell'impatto sul paesaggio circostante. Sono ammesse sia le serre prefabbricate di tipo stagionale, smontabili, che le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di 90 cm.

Capo IV Sicurezza degli Edifici

ART.97 NORME GENERALI DI SICUREZZA

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Le costruzioni, sia pubbliche che private, devono essere realizzate in osservanza di norme tecniche e delle procedure fissate dal Ministro per i lavori pubblici, anche di concerto col Ministro per l'Interno.

In particolare devono essere rispettate le norme:

- per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla L.1086/71 e al DMLP 14/2/92 e successive modificazioni ed integrazioni;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L.64/74;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al DMLP 3/10/78;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al DMLP 8/1/87, e successive modifiche ed integrazioni;
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93.

ART.98 PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 e del successivo DPR n.689/1959, della L.7 dicembre 1984, n.818 e del successivo DM SOGU n.95 del 22/4/1985, nonché della L.n.966/1965, del successivo DI 27/9/1965, n.1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n.78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, nonché della L.28/2/86, n.46.

E' affidato al Comando Provinciale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi e alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari e pregiati.

In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

- gli elementi costruttivi;
- gli spazi di collegamento orizzontale e gli spazi di comunicazione verticale, facendo particolare attenzione agli aspetti dimensionali e funzionali;

- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzati con arredi, apparecchiature, impianti che possano interessare la sicurezza;
- gli impianti tecnici in genere;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'art. 6 della L.46/90 è obbligatoria per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio quando questi siano inseriti in una attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti siano in numero pari o superiore a 4, o gli apparecchi di rilevamento siano in numero pari a 10.

Ai sensi dell'art. 7 della L.46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.99 NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI

Gli edifici multipiano devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità nella misura di:

- una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq ed i 150 mq, l'AC giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala deve essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art.19 della L. n.166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno.

E' ammessa per gli edifici residenziali una larghezza minima della rampa di m.0.70 nel caso di scale non racchiuse da muri. Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo devono essere sostenute da convenienti armature.

Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

Le strutture portanti (colonne, travi, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di

almeno 2 cm.

ART.100 NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI

I locali destinati a contenere più di 40 persone devono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte che si aprono verso l'esterno; devono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella sopra indicata.

Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale-artigianale le due parti devono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio devono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; devono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse devono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11/11/1957 n.119 e del DM 1/2/1986, nonchè a tutte le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili devono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31/7/1934.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico devono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.101 IMPIANTI A GAS BOMBOLE G.P.L.

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, in ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. devono essere adottate le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. devono essere installate all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.), oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aeree direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente e deve essere eseguita con accuratezza onde

- evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- devono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91.

Ai sensi dell'art. 1 della L. 1093/71, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per salvaguardia della sicurezza.

Per effetto dell'art. 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.102 IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai Ministri della sanità, del lavoro, degli interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici richiamate nel presente RE.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della L. 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91, nonché della L. 10/91 e del regolamento DPR 412/93.

Ai sensi dell'art. 7 della L.46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali, elementi componenti, parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.103 APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91, del DMS 443/90, del DMLP 12/12/85, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi.

Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è da perseguire la soluzione della doppia rete, di cui una destinata ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

Ai sensi dell'art. 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.104 SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni di cui alla L.46/90 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91, del DMLP 12/12/85, nonché secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature e delle norme CNR.

Ai sensi dell'art. 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.105 DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'art. 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Ai sensi dell'art. 1 della L. 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'art. 2 della stessa legge i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Ai sensi dell'art. 7 della L. 46/90 i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché realizzati nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.106 CONDOTTI DI FUMO, CALDAIE A VAPORE, LOCALI PER FORNI, APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

I condotti del fumo devono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, devono:

avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;

essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione le spazzature, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;

- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'AC, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini. E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili. E' vietata, di norma, l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di kg 2 per cmq) in edifici di abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, devono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore devono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.

Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonchè i gas provenienti dalle motrici, devono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito di combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31/7/1934 e successive modificazioni.

In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3.5 gradi Engler.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24/10/1967, n.1288, al DM 23/11/1967 ed alla Circ. Min. 26/5/1968, n.40.

Capo V *Indici e Parametri urbanistici*

ART.107 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

Definizione degli indici e dei parametri:

- **Ambito d'intervento**

È un “territorio” nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

- **Superficie territoriale**

È la superficie totale di un “ambito d'intervento” interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- a) la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- b) la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- c) le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- d) le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- a) le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- b) le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano, secondo il PUC, di pertinenza degli edifici.

- **Superficie fondiaria**

È la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo, dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria. La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

- **Superficie di urbanizzazione**

Sup. Primaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idriche, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) verde attrezzato.

Sup. Secondaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (art.4 L.29/9/64, n. 847), poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature generali (attrezzature amministrative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- l) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

- Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento è indicata graficamente negli elaborati del PUC o definita parametricamente dalle relative norme. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed anche per gli interventi di recupero.

- Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%. L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a

strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.

- Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle norme del PUC.

- Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i balconi chiusi, i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrate purché interamente coperte, piscine e vasche all'aperto, aie e concime, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme e dalle norme del PUC, piani caricatori in zona produttiva e pergolati passanti. Si computano invece le superfici, in proiezione orizzontale, degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

- Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

- Indice volumetrico

Ai fini edificatori, l'indice volumetrico definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

fondiario (If): quando definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria;

territoriale (It): quando definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

- Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto. Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata. Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistematici. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica. L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggiati.

- Attrezzature e servizi

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico dell'intervento urbanistico, esclusa la viabilità pubblica.

- Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate da relative norme tecniche di attuazione.

- Numero dei piani

Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile.

- Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili. I distacchi variano da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

- Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto, e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

- Accessori

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, autoclavi e serbatoio, ricovero legna etc.).

- Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

- Cortili chiusi

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro e sono classificati nei seguenti tipi:

ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83;

patio: si intende 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.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.7;

cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è uguale a m.8 e la sua superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che lo circondano;

chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

- Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

- Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

- Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

- Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se il fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante. I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un P.A.

- Arretramento

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

- Computo dei volumi

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/1983. Per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile dalla quota stradale esistente.

il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tenere conto di eventuali aggetti.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di 12 m di lato. Non si tiene conto del volume del tetto purchè questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente. Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, con eccezione per quelli che costituiscono servitù di stillicidio, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume. Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35% al volume

computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Quella parte dei fabbricati interrati e/o seminterrati vengono computati nel calcolo dei volumi solo se adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, centrali termiche, garage e simili.

E' consentito detrarre dal computo, i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

I balconi e le verande aperte non costituiscono volume. I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti per più della metà del perimetro; diversamente partecipano nella misura del 50% o, se completamente chiusi, del 100%.

I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume nella misura del 50%.

Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, l'extracorsa della cabina e il gabbietto di alloggiamento dei macchinari di manovra per impianti di ascensore, i lucernai, gli abbaini vespaio (sottotetto per camera d'aria con altezza massima di 50 cm alla gronda), il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso dell'ultimo solaio (nel caso di copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (nel caso di copertura a tetto). Questi elementi accessori sono definiti "volumi tecnici".

Il computo della volumetria così come definito nel presente articolo dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio. Per quanto non specificatamente indicato nel presente articolo si intendono integralmente applicabili le disposizioni contenute nel D.A. n. 2266/U del 20/12/83 (art.4, commi 2, 3, 4 e 5) e nella circolare assessoriale EE.LL. n.2-A del 20/3/1978 (punto E).

- Centro Abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

- Carreggiata

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

- Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- Cunetta

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

- Fascia di pertinenza

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

- Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

- Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

- Marciapiede

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

- Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

- Intervento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree edificate e non, che, per le loro caratteristiche, devono essere trattate unitariamente e che ricadono all'interno dell'ambito minimo di intervento stabilito per ogni zona dalle norme del PUC. Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del P.A. L'attuazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo. L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro convenzionale entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito. Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo. Sarà parte integrante del piano urbanistico attuativo e, quando necessario, della concessione, una convenzione che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi nonché le modalità di gestione degli spazi convezionati e garantisca, inoltre, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici. Questi ultimi dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, realizzati da privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire ai privati stessi in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali degli spazi pubblici convezionati.

Capo VI *Estetica degli edifici*

ART.108 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIADE

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- 30 cm, per le sporgenze di cornici, di bancali, di inferriate, fino all'altezza di 2.50 m dal suolo;
- 1.50 m, per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a 3.50 m dal piano del marciapiede e a 4.50 m dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2.50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di 4.50 m sul piano stradale.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, possono essere consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno devono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

ART.109 FACCIADE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Negli edifici di età superiore a 50 anni il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, infissi esterni, ecc.) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali o con essi coerenti. Nel caso di tinteggiature, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o di silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione dell'ufficio comunale competente.

ART.110 MATERIALI, INTONACI E COLORITURE

Tutti i muri dei fabbricati ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia a vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono essere intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione. Il responsabile dei servizi può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono fare corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il responsabile dei servizi può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale quali, ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, ecc. Negli interventi di demolizione totale o parziale, il responsabile dei servizi può chiedere fotografie dell'intero complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli su edifici di pregio ambientale o tradizionale, ricadenti in altre zone omogenee, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con la gamma cromatica delle terre, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia. È consentito l'uso della pietra locale.

Gli edifici devono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

Sono vietati gli stenditoi a vista situati sulle facciate o sulla sommità degli edifici. Essi devono essere coperti o mascherati opportunamente.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).

I serramenti di finestre e porte-finestra devono essere di legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi all'intero edificio e purchè si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti su alluminio anodizzato o plastica.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.

ART.111 COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI - MANUTENZIONI

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti, dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture, e, in generale, per soluzione architettonica, con gli edifici adiacenti.

Nelle zone A, B, G, H e nei lotti interclusi nella zona C, la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada, diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti su strada, diversi da quelli prescritti.

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere

progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse.

Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

Ai sensi dell'art. 29 del decreto legislativo n.285/92, i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine del lotto e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie. Inoltre, in conformità all'art. 30 dello stesso decreto, i fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.

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

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il responsabile dei servizi ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

ART.112 PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'AC apposita CONC, sottoponendo i relativi disegni.

ART.113 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE E MOSTRE

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

L'apposizione di insegne, cartelli pubblicitari e simili, è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'AC presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purchè non alterino

gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza, nonché per le chiese e per gli edifici pubblici. L'AC può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Nelle zone di interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti di edifici prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, indicazioni e apparecchi relativi ai servizi pubblici.

ART.114 RECINZIONI

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità dei crocicchi o delle curve la vegetazione e le recinzioni devono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'AC può dettare caso per caso, nella stessa CONC, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere ed impianti esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente RE.

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di 2.20 m.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

ART.115 CHIOSCHI

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi devono essere oggetto di regolare CONC. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio. La concessione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

ART.116 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella

fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

ART.117 NUMERAZIONE CIVICA

Spetta all'AC assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione, conseguente a variazioni della numerazione, notificata dall'AC.

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di queste norme costituisce infrazione al RE ed è soggetta alle sanzioni previste.

Il numero civico va collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza di 2-3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'AC, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnati dal Comune.

In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture devono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

I. Titolo III Norme Tecnologiche

Capo I Requisiti generali degli edifici

ART.118 NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività. I requisiti normativi sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici, e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

ART.119 REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del DM 5/7/1975 e del DPR 28/6/1977, n.1052, che attua la L. n.373/1976 e il DPR 412/93.

Ai fini suddetti:

- i muri perimetrali devono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
- negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante secondo la L. n. 373/1976;
- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria. E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purchè il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono verificare condensazioni permanenti e, nei locali di soggiorno degli alloggi, neppure temporanee.

L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra 18 gradi e 20 gradi C, anche con una temperatura esterna di 5 gradi C.

Negli alloggi la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni locale.

Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aereatori o canne di aereazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0.5 m/sec nei locali destinati ad attività produttive, e 0.25 m/sec negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa devono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

Ai sensi dell'art.8 del DPR 1052/77 e dell'art. 4 del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

ART.120 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonchè i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
gli spazi di cottura;
- i locali di disimpegno e quelli di comunicazione orizzontale e verticale;
i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e

posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi devono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotata di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

ART.121 REQUISITI ACUSTICI

Ai sensi dell'art. 8 del DM 5/7/75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, i rumori da traffico, i rumori di impianti e apparecchi installati nel fabbricato, i rumori o i suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da spazi destinati a servizi comuni.

Si devono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dalle leggi vigenti, mai superiori a 68 dB.

Gli edifici devono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici finiti o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.

In zone particolarmente rumorose, per tutelare le esigenze della destinazione residenziale, l'AC può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi un adeguato potere fonoisolante.

ART.122 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire, in tutte le stagioni, di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.

L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici, per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, per i pubblici esercizi, per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione, per i servizi igienici, per gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi), per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione, per gli spazi o cabine di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone devono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

Gli edifici ed i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscano nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ART.123 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
- distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico; eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

Gli alloggi devono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
- distribuzione del gas di città (metano o liquido);
- espulsione dei gas combusti.

Gli impianti e le apparecchiature devono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e, per le apparecchiature essenziali, anche la sostituzione.

Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonchè i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) devono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART.124 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso pubbliche o sono di interesse pubblico, devono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978, n.384 nonchè la L. n.13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989 n.236. L'accessibilità alle persone impedisce fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:

- nuovi edifici residenziali;
- nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;
- edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili fuori terra, salvo quelli industriali, devono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione devono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente

attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un apposito montacarichi, per gli edifici di quattro o più piani fuori terra è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non devono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici devono poter essere puliti, disinfezati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici, nei servizi o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi e vibrazioni.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali devono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART.125 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a 1.00 m e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolate in condizioni meteorologiche normali e illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici deve essere assicurata anche di notte.

11) L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici deve essere permanentemente assicurata.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture devono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART.126 REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' ED ALLA SECCHERIA

Le pareti degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non devono essere irreversibilmente inumiditi da acque meteoriche né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART.127 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano osservare nel tempo le loro prestazioni ed i loro decori. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che

non possano essere degradati in tempi eccessivamente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART.128 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L n.373/1976 e dal DPR 28/6/1977, n.1052, che ne attua le disposizioni.

Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F, i seguenti valori:

- Cd=0.44 W/mc K, per F=0.30 mq/mc
- Cd=0.86 W/mc K, per F=0.90 mq/mc
- Cd=0.23 + 0.70 FW/mK, per F compreso tra 0.30 e 0.90 mq/mc

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale, per difetto se la terza cifra decimale è minore di 5. I valori indicati non sono vincolanti per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'AC non ne autorizzi la dispersione in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immesse nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti non eccede quella consentita.

ART.129 RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'art. 27 della L.10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'art. 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

Ai sensi della L.46/90, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- gli impianti di protezione antincendio.

Ai sensi dell'art.7 della L.46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

Capo II Requisiti degli impianti

ART.130 POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a 25 m da questi.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno 2 cm o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acque inquinate dal suolo circostante. La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello. L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, per un raggio di almeno 2 m dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'UTC.

ART.131 IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

Ogni alloggio deve essere munito:

- a) di servizi igienici;
- b) di una cucina dotata di canna fumaria nonchè di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti, mentre, è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un canotto comune;

I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe devono avere lo spessore minimo di 12 cm ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro materiale impermeabile.

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame (di piombo, se l'acqua non è aggressiva).

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

Gli scarichi devono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a 16 cm da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero realizzate nei muri, devono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a 15 cm e rifinite internamente con intonaco ben lisciato.

I fumaioli devono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla CONC.

Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni devono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili, analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

ART.132 DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico devono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali devono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2.50 m verso terra, devono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno 2.20 m sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

ART.133 FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche secondo la L n.319 del 10/5/1976 e la relativa delibera del Ministero dei LL.PP. del 4/2/1977. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzato dall'AC, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.). L'AC ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; devono distare almeno un metro dai muri dei fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso e ad almeno 1 m dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari).

Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti. La fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno 2 mc (con aggiunta di 0.1 mc per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a 3 mc e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche devono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di 2 cm e devono avere gli angoli arrotondati. Lo

scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione di diametro non inferiore a 10 cm, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse devono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

Le bocche di accesso alle fosse devono avere:

- una superficie non inferiore a 0.60 mq;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno 20 cm riempito con terriccio.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 2/3 di metro dalla superficie del suolo, purchè il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento, e alla distanza di almeno 30 m da qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile.

La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati. I pozzi neri, laddove ammessi, devono avere un tubo di esalazione di diametro non inferiore a 10 cm, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; essi non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente RE sarà provveduto con ingiunzione dell'AC. L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari la riparazione ritenuta necessaria per la tutela della pubblica salute. Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero devono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

ART.134 CAPPE E CAMINI

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori devono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a 12 cm.

Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di 12 cm) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti devono essere completati da comignolo avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

ART.135 FORNI E CAMINI INDUSTRIALI

I forni ed i camini industriali devono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge n.857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, devono collocarsi ad almeno 10 m dalla pubblica via, avere un'altezza non inferiore a 20 m ma superiore di almeno 6 m all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di 40 m. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'AC può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'AC. La domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

Titolo IV Esecuzione delle opere

Capo I Misure di Sicurezza

ART.136 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la CONC o l'AUT.

Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinchè le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del RD n.2105/1937.

Per le strutture in c.a. devono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del RD n.2229/1939 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato. Nell'impiego di strutture precomprese devono osservarsi le norme approvate con DM 20/12/1947, n.1516.

Per gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.

ART.137 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Responsabile del servizio ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogi interventi dell'AC sono previsti nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Responsabile del servizio deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Le recinzioni dei cantieri devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di 2 m da questi. In

ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Devono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di color verde se il transito è

ammesso con cautela. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

ART.138 FORMAZIONE DEI CANTIERI

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'AC, previa apposita domanda.

La domanda deve indicare:

- il suolo pubblico che si deve recintare;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a 3 m.;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;

I serramenti di accesso di cantiere devono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali e i mezzi d'opera devono essere posti all'interno del recinto.

L'AC può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori devono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la CONC. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'AUT o della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

ART.139 PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Il costruttore, il datore di lavoro, e tutte le figure responsabili per legge della sicurezza nei luoghi di lavoro, devono prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n.530/1927, del DPR n.547/1955, del Decreto Legislativo 626/94, del Decreto Legislativo 494/96, nonché le disposizioni e le altre leggi e regolamenti vigenti.

ART.140 RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione

degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Responsabile del servizio avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

Ove ne ravvisi la necessità, il Responsabile del servizio può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Capo II Conduzione dei Lavori

ART.141 DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, devono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non devono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici. L'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'AC. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'UTC previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario. Nella discarica pubblica i materiali devono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

ART.142 SGOMBERO DEI MATERIALI, SCARICHI AUTORIZZATI

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione. Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'AC può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele, caso per caso, ed esigendo la tassa corrispondente.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

ART.143 PULIZIA DELLE STRADE

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia in buono stato e sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART.144 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E SUO RIPRISTINO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'AC. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, devono farne domanda al Responsabile del Servizio, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

Il Responsabile del servizio, sentita la CE e fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare, senza indugio, il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area nello stato in cui era prima dell'inizio dei lavori ed eseguire le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del titolare dell'AUT o della CONC, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC. Il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

ART.145 LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Responsabile del servizio e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

ART.146 OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO, PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'AC, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse, in particolare, la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati, nonché la costruzione di spese pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, devono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrai possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'ente gestore della strada ed al rispetto del Codice della Strada. La loro

ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico.

Le rampe di accesso ai passi carri e di ingresso e uscita dalle autorimesse, devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza delle rampe non deve essere inferiore a 2.50 m, se la rampa è rettilinea, e, a 3.50 m, se la rampa è curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4.50 m, atto alla sosta di un'autovettura.

ART.147 RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrapassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'AC può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

ART.148 RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Responsabile del servizio dispone i provvedimenti più opportuni e può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Si applicano le sanzioni di cui all'art. 124 del T.U. delle norme in materia di beni culturali ed ambientali.

ART.149 SERVITU' PUBBLICHE

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'AC ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali, delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non devono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarre alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.

Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto ad effettuarne il ripristino qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverle. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso all'AC affinché possa prescrivere, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

Capo III Norme di buona esecuzione

ART.150 CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

E' vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi, su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quando sia possibile, le fondazioni devono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale devono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.

Le fondazioni devono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

ART151 SALUBRITA' DEL TERRENO E TERRENI UMIDI

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed aver completamente risanato il sottosuolo. L'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio. L'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART.152 CAVEDI, POZZI LUCE, CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Le intercapedini in adiacenza ai locali intiratti o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria devono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

Il comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per l'areazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART.153 MURATURE

Le murature devono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia od idraulica.

Nelle murature di pietrame é vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento delle spessore non inferiore a 13 cm e di larghezza pari a quella del muro. L'interasse di tali corsi o fasce non può superare 1.50 m.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di essi grava mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

ART.154 SOLAI, COPERTURE E BALCONI

I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, devono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui devono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni 2.50 m.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

I piani in aggetto dei balconi possono essere realizzati in pietra od in c.a. Nel caso di solette in c.a. a sbalzo, queste devono essere calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale di kg 400/mq., oltre il peso proprio e quello del parapetto.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti, per edifici di interesse ambientale.

ART.155 RIFINITURE E PAVIMENTI

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dal RD n.76/1923.

In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Capo IV Norme Igieniche

ART.156 NORME GENERALI

Tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri. Essi non devono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo. A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare, nella domanda di CONC, la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive né moleste.

Le attività produttive, agricole, industriali od artigianali devono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie. E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

Si applicano le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, le norme del Codice Civile, del RD n.1265/1934, della Legge n.615/1966, della Legge n.319/1976 e i relativi regolamenti di attuazione, il regolamento comunale di igiene, nonché le circolari, in materia, del medico provinciale.

ART157 SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

I serbatoi di carburanti e di oli combustibili devono collocarsi alla distanza minima di 300 m da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi devono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e devono essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione delle perdite ed anticendio.

L'AC può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

ART.158 DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti devono essere accumulati in appositi immondezzai conformi alle norme dettate dal presente RE ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi

pubblici degli abitati, sulle strade esterne di qualunque tipo, nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'AC imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

ART.159 RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, devono essere sistamate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se di superficie inferiore ai 100 mq, devono essere pavimentate, mentre saranno sistamate con aiuole e viali se di superficie superiore, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

Capo V Tutela dell'ambiente

ART.160 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari, secondo le norme tecniche richieste dal competente ufficio.

L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile del servizio unitamente al certificato di conformità edilizia.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L.46/90, del DMS 443/90, del DMLP 12/12/85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR già citate nel presente RE.

Ai sensi dell'art. 7 della L.46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognatura a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

ART.161 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, secondo quanto richiesto dal competente ufficio comunale.

E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del RD 1775/33.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse.

In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi devono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di autorizzazione, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel

rispetto delle norme tecniche regionali.

II. Titolo V Norme transitorie e finali

Capo I Norme transitorie

ART.162 ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione. Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Responsabile del servizio deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario, a norma dell'art.220 del RD n.1265/1934.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati devono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE devono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art 18 della L n.166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso di inadempienza l'AC interviene secondo le leggi in vigore.

ART.163 REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili devono essere rimossi. L'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati devono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente RE. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della AUT o dell'apposita ingiunzione da parte del Responsabile del servizio.

ART.164 RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Responsabile del servizio ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC può includere l'immobile in un P.R. e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della L n.457/1978.

Capo II Norme finali

ART.165 FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Poiché il R.E. costituisce allegato del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art.19 della L.R.45/89, lo stesso segue le sorti procedurali di adozione, approvazione del PUC di cui all'art.20 della L.R 45/89.

Pertanto:

- il R.E. è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro 15 giorni il R.E. è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola;
- chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Regolamento adottato;
- il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del R.E;
- la delibera di approvazione è sottoposta al **PARERE DI COERENZA AI SENSI DELLA NORMATIVA REGIONALE;**
- le varianti al R.E sono approvate con lo stesso procedimento;
- dalla data di adozione del R.E. si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L 3 Novembre 1952, n.1902, e successive modificazioni;
- il R.E. entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....1

CAPO I NORME PRELIMINARI	1
ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
ART. 3 – OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI	2
ART. 4 - FACOLTA' DI DEROGA	2
ART. 5 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA	3
CAPO II - ORGANI ISTRUTTORI, COMMISSIONE URBANISTICA E COMMISSIONE EDILIZIA	4
ART. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	4
ART. 7 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	4
ART. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	7
CAPO III - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	8
ART. 10 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI	8
ART.11 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	9
ART. 12 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE	12
ART.13 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	13
ART. 14 - INTERVENTI URGENTI	15
ART. 15 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE	16
ART. 16 - INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO	16
ART.17 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO	17
ART. 18 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	17
ART. 19 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	18
ART. 20 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO	20
ART. 21 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	20
ART. 22 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	21
ART. 23 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE	21
ART. 24 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	22
ART. 25 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE	22
ART. 26 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	23
ART. 27 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO	23
ART. 28 VARIANTI AL PROGETTO, INTERVENTI NON ULTIMATI	24
ART. 29 PROGETTO DI MASSIMA, DICHIARAZIONE URBANISTICA	25
ART. 30 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. N. 13 DEL 9/1/1989, D.M. N. 236 DEL 14/6/1989 E L.R. N. 32 DEL 30/8/1991)	26
CAPO IV- PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	27
ART. 31 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	27
ART. 32 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)	27
ART. 33 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	28
ART. 34 CONCESSIONE EDILIZIA	30
CAPO V-DISPOSIZIONI VARIE.....42	42
ART. 35 PROCEDURE PER IL RILASCIO DI CERTIFICATI E AUTORIZZAZIONI VARIE	42
ART. 36 DEROGHE	42
ART. 37 VOLTURE	43
ART. 38 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	43
ART. 39 RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI	43
ART. 40 CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA	43
ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	44
CAPO VI ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	45
ART. 42 INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE	45
ART.43 APERTURA DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO	45
ART.44 STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO	45

ART.45 ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO.....	46
ART.46 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO.....	46
ART.47 OPERE IN MURATURA PORTANTE	46
CAPO VII PIANI ATTUATIVI	47
ART.48 PIANI ATTUATIVI - DEFINIZIONE	47
ART.49 PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - RICHIESTA.....	47
ART.50 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA	51
ART.51 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	51
ART.52 PIANI DI RECUPERO – DEFINIZIONE E OBIETTIVI.....	52
ART.53 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	52
ART.54 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	53
ART.55 ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	53
ART.56 ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	53
ART.57 RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO	54
ART.58 INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO.....	54
ART.59 TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE	54
ART.60 MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO.....	55
CAPO VIII CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE E SANZIONI.....	55
ART. 61 INIZIO DEI LAVORI.....	55
ART.62 INTERRUZIONE DEI LAVORI	57
ART.63 VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA	57
ART.64 VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO.....	58
ART.65 CERTIFICATO DI AGIBILITA' E/O DI ABITABILITA'	58
ART.66 RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	60
ART.67 VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI.....	60
ART.68 SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	61
ART.69 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI	62
ART.70 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'	62
ART.71 VARIANTI AL PROGETTO.....	63
ART.72 CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI.....	64
ART.73 DEMOLIZIONE D'UFFICIO O ACQUISIZIONE DELLE OPERE	64
ART.74 ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL P.P.A. O COMPRESE NEI P.R.	65
 TITOLO II PROGETTAZIONE DELLE OPERE	65
 CAPO I EDIFICI ABITATIVI	65
ART.75 CRITERI PROGETTUALI.....	65
ART.76 DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	66
ART.77 CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE	66
ART.78 ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI.....	67
ART.79 AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE	69
ART.80 PIANI INTERRATI.....	69
ART.81 PIANI SEMINTERRATI.....	70
ART.82 PIANI TERRENI.....	70
ART.83 PIANI SOTTOTETTO	71
ART.84 SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI	71
CAPO II EDIFICI SPECIALI.....	72
ART.85 NORME GENERALI	72
ART.86 LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI	72
ART.87 LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI	72
ART.88 DEPOSITI E MAGAZZINI	73
ART.89 EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI	73
ART.90 BARRIERE ARCHITETTONICHE	73

CAPO III EDIFICI RURALI	75
ART.91 NORME GENERALI	75
ART.92 LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI	75
ART.93 SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI	75
ART.94 ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI	76
ART.95 EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI	76
ART.96 LETAMAI E SERRE DI COLTURA	76
CAPO IV SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....	78
ART.97 NORME GENERALI DI SICUREZZA	78
ART.98 PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO	78
ART.99 NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI	79
ART.100 NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI	80
ART.101 IMPIANTI A GAS BOMBOLE G.P.L.....	80
ART.102 IMPIANTI TERMICI	81
ART.103 APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	81
ART.104 SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE.....	82
ART.105 DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA	82
ART.106 CONDOTTI DI FUMO, CALDAIE A VAPORE, LOCALI PER FORNI, APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCALI	82
CAPO V INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	84
ART.107 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	84
CAPO VI ESTETICA DEGLI EDIFICI.....	91
ART.108 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIADE	91
ART.109 FACCIADE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	91
ART.110 MATERIALI, INTONACI E COLORITURE	91
ART.111 COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI - MANUTENZIONI	92
ART.112 Pitture figurative sulle facciate	93
ART.113 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE E MOSTRE	93
ART.114 RECINZIONI	94
ART.115 CHIOSCHI	94
ART.116 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	94
ART.117 NUMERAZIONE CIVICA	95
I. TITOLO III NORME TECNOLOGICHE	96
CAPO I REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	96
ART.118 NORME TECNOLOGICHE.....	96
ART.119 REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI	96
ART.120 REQUISITI ILLUMINOTECNICI	97
ART.121 REQUISITI ACUSTICI.....	98
ART.122 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	98
ART.123 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	99
ART.124 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	99
ART.125 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	100
ART.126 REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' ED ALLA SECCHIEZZA	101
ART.127 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	101
ART.128 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI	102
ART.129 RISPARMIO ENERGETICO	102
CAPO II REQUISITI DEGLI IMPIANTI	104
ART.130 POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE	104
ART.131 IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE	104
ART.132 DEFLOSSO DELLE ACQUE PLUVIALI	105
ART.133 FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA	105
ART.134 CAPPE E CAMINI	106
ART.135 FORNI E CAMINI INDUSTRIALI	107

TITOLO IV ESECUZIONE DELLE OPERE.....108

CAPO I MISURE DI SICUREZZA.....	108
ART.136 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....	108
ART.137 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	108
ART.138 FORMAZIONE DEI CANTIERI.....	109
ART.139 PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.....	109
ART.140 RESPONSABILITA' DELL'ESECUTORE DELLE OPERE	109
CAPO II CONDUZIONE DEI LAVORI.....111	
ART.141 DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA.....	111
ART.142 SGOMBERO DEI MATERIALI, SCARICHI AUTORIZZATI.....	111
ART.143 PULIZIA DELLE STRADE	111
ART.144 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E SUO RIPRISTINO	112
ART.145 LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO.....	112
ART.146 OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO, PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE.....	112
ART.147 RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI	113
ART.148 RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	113
ART.149 SERVITU' PUBBLICHE	113
CAPO III NORME DI BUONA ESECUZIONE.....115	
ART.150 CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI.....	115
ART151 SALUBRITA' DEL TERRENO E TERRENI UMIDI	115
ART.152 CAVEDI, POZZI LUCE, CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI.....	115
ART.153 MURATURE	116
ART.154 SOLAI, COPERTURE E BALCONI.....	116
ART.155 RIFINITURE E PAVIMENTI.....	116
CAPO IV NORME IGIENICHE.....117	
ART.156 NORME GENERALI	117
ART157 SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI.....	117
ART.158 DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI.....	117
ART.159 RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE	118
CAPO V TUTELA DELL'AMBIENTE.....119	
ART.160 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	119
ART.161 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	119
II. TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI.....121	

CAPO I NORME TRANSITORIE.....121	
ART.162 ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI	121
ART.163 REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO	121
ART.164 RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE	122
CAPO II NORME FINALI.....123	
ART.165 FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	123