

ALLEGATO NOTA 2017 DEL 2-09-87

Proce

COMUNE DI BOTTIDA



PROVINCIA DI SASSARI

c.e. n° 07/87

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DELL'ABITATO DEL COMUNE DI

B O T T I D A

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

Nuore, 25/09/1987

IL PROGETTISTA

Dett. Ing. Antonio VERACHI

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ALLEGATO al ...
N. 44/U del 29 GEN 1988
Capitolo ... 2 FEB 1988



[Handwritten signature]

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI



Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento.

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di **Bottida**

Art. 2 - Opere soggette a concessione edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia parte del Sindaco. In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito dei piani attuativi;
- b) costruzioni ed opere urbanistico - edilizie di qualsiasi tipo;
- c) demolizioni di immobili;
- d) ricostruzioni di immobili;
- e) restauri e risanamenti conservativi;
- f) ristrutturazioni edilizie;
- g) ristrutturazioni urbanistiche;
- h) ampliamenti;
- i) sopraelevazioni;
- l) interventi comunque interessanti il disegno urbano;
- m) modifiche di destinazioni d'uso;
- n) opere pubbliche.

~~ed) coltivazioni, etc.~~
Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm./ne devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 1/1978 e dalla L.R. 19.05.1981, art. 25.

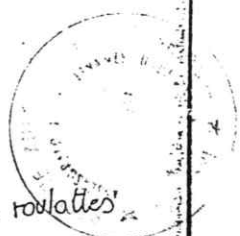
Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 27. 4.1978 n° 384 (barriere architettoniche).



Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione:

- a) opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art. 7 delle presenti norme e dall'art. 31 della legge 457/78;
- b) le opere di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme e dall'art. 31 della legge 457/78. Inoltre ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, sono soggette a semplice autorizzazione;
- c) opere di recinzione di terreni (demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ecc.)
- d) Opere costituenti pertinenza ai sensi art. 817 del C.C. nel rispetto, comunque, delle norme urbanistiche;
- e) opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, salvo quanto stabilito al punto g, del successivo articolo;
- f) opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizie;
- g) occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- h) installazioni di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- i) vasche di approvvigionamento idrico;
- l) pozzi e le serre;
- m) forni all'aperto;
- n) le opere oggettivamente precarie e temporanee; ~~complessi e originali~~, sosta *roulottes*
- ~~o) apporizione e modifica di strutture e simili,~~
- p) posa in opera, modifica o demolizione di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, chioschi, edicole, distributori di carburante, depositi di bombole e simili.



L'autorizzazione è gratuita, nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie e della cubatura, dovrà essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

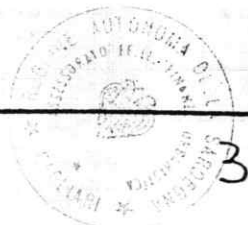
Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 47/85, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n° 1089.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Sindaco per iscritto e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo, nel caso di autorizzazione onerosa.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggette a concessione, nè autorizzazione, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 6 delle presenti norme e dall'art. 31 della legge 457/78;



- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato (art. 7, legge 25.03.1982, n° 94);
- c) opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- d) apposizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- e) manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- f) opere interne, così come definite dal presente R.E. e dall'art. 15, 2° comma della L.R. n° 47/85.

Nel caso in cui alla lettera f) del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni contenute nella definizione stessa di opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.

Queste opere non debbono comportare modifiche della sagoma o aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, nè recare pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettare le originarie caratteristiche costruttive nelle zone classificate A dal P. di F.

In particolare sono da considerarsi opere interne e quindi non soggette nè ad autorizzazione nè concessione:

- 1 - riparazioni, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici,
- 2 - demolizioni e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interna,
- 3 - restauro o rifacimento anche totale di servizi igienici, bagni esistenti,
- 4 - tinteggiature e decorazioni interne.
- g) recinzioni di fondi rustici esterni all'abitato (altezza max 1,50 mt.),
- h) lavori superficiali di sterro e aratura,
- i) lavori comunque connessi alla pratica agronomica,
- l) rifacimento del materiale di copertura dei tetti che non modifichi lo stato esistente delle coperture sia dal punto di vista volumetrico che estetico,
- m) l'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti similari, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera e non è quindi soggetta ad autorizzazione specifica (art. 5 legge 29.05.1982, n° 308 "Norme sul contenimento dei consumi energetici, ecc).

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza.

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza, indispensabili per evitare danni a persone o cose.

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare entro 15 giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto dal R.E.

Art. 6 - Manutenzione ordinaria : definizione.

Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 7 - Manutenzione straordinaria : definizione.

Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle 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.

Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo : definizione.

Restauro e risanamento conservativo è ogni intervento limitato alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 9 - Ristrutturazione edilizia : definizione.

Ristrutturazione edilizia è ogni intervento tendente a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve esser effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, semprechè le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica : definizione.

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tendente a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 11 - Ricostruzione : definizione.

Ai fini dell'art. 3 del presente regolamento edilizio, ricostruzione è ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico, sia altimetrico, sia architettonico, sia decorativo. Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto da non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi o ristrutturazioni.

5

Art. 12 - Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria.

Ai sensi della legge 5.8.1978, n° 457, per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 6, la concessione prevista dalla legge 28.1.1977, n° 10 è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del suo inizio.

La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli privati dalle leggi 1.6.1939, n° 1089 e 29.6.1939, n° 1497.

Art. 13 - Progettazione e direzione dei lavori.

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa, ad Ingegneri, Architetti, e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali, e, per quanto necessario, a Dottori agronomi e Periti edili o agrari.

Tutti gli elaborati di progetto e la altre incombenze professionali dovranno essere sottoscritte dal professionista e timbrate col proprio timbro dal quale risulti in n° e l'ordine o Albo di appartenenza.

Pertanto, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a respingere gli elaborati privi di quanto detto nel comma precedente.

Art. 13 bis - Richiesta di parere preliminare (pre - progetto).

Il legittimato (di cui ai successivi art. 14 e 15) può richiedere al Sindaco di sottoporre all'esame della C.E. un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 16.

Il parere espresso dalla C.E. non costituisce presunzione di approvazione del progetto.

Questa procedura può essere richiesta per:

- piani urbanistici di attuazione,
- progetti di residenze per cubature superiori ai 1000 mc.,
- progetti di insediamenti produttivi.



TITOLO II

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I :

Della richiesta della concessione edilizia.

Art. 14 - Legittimazione alla richiesta.

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederlo.

Per gli immobili di proprietà dello stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

~~I soggetti di cui al I comma del presente art. sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia nei tempi indicati dal programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), pena l'espropriazione delle aree, ai sensi dell'art. 13, VI comma della L. 28.1.1977, n° 10, qualora l'Amm.ne Comunale adottasse un P.P.A., ai sensi della L.R. 28.4.1978, n° 30.~~

Art. 15 - Aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia.

Ai fini del 1° comma del precedente art. 14, sono aventi titoli legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotteranee;
- c) enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d) usufruttuario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardante interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 7 del presente R.E. o di restauro ai sensi del precedente art. 8;
- e) titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), per le richieste di concessione edilizia indicate alla lett. d;
- f) locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g) titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi delle presenti norme ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h) titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;
- i) rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati;
- l) affittuario di fondi rustici, purchè legittimato dai competenti organi regionali, limitatamente ad opere connesse con l'uso agricolo del suolo.



Art. 16 - Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima.

La richiesta di concessione edilizia, redatta su modello approvato dalla A.C., deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che, rilascia apposita ricevuta in cui deve essere indicata la data di ricevimento.

La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irricevibilità di questa ultima, è la seguente:

- a - Corografia scala 1:25.000, per le costruzioni ricadenti fuori dell'abitato;
- b - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 30 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche dei terreni e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo; dati catastali, nomi proprietari confinanti, servitù; indici prescritti dallo strumento urbanistico vigente in quella zona, *stralcio del P.d.F, e/o P.P, e/o P.d.L;*
- c - planimetria in scala normalmente non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote, generali e distanze, l'opera progettata.

In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed in suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- d - disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche e altimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - ubicazione o dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
 - *event.* pianta degli spazi aperti ^{con} pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera: i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.,
- Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

- e - disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100 di una o più sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani,



- lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- f - disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
 - g - documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
 - h - rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative;
 - i - disegno in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.
- Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente comma e) devono analogamente indicare, con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite, con campitura nera quelle nuove.
- In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
- l - relazione illustrativa e geotecnica nel rispetto del D.M. 21.1.1981;
 - m - nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Beni Architettonici, ecc., o all'ufficio tutela del paesaggio;
 - n - nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;
 - o - calcolo planimetrico ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione e relativi conteggi;
 - p - autorizzazione, ove nel caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati. Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale. Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

CAPO II



Istruttoria relativa alla richiesta di concessione edilizia.

Art. 17 - Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia.

Le richieste di concessione edilizia devono venire esaminate seguendo il numero progressivo di presentazione al protocollo.

Art. 18 - Organi di controllo.

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia, per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di concessione edilizia, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti, dei seguenti organi:

- a) Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari
- b) Ufficio Tecnico Comunale
- c) Commissione Edilizia

SEZ. I

Della Commissione Edilizia comunale.

Art. 19 - Composizione.

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi, in numero complessivo di 8 (otto), *detti commissari*.

Art. 20 - Membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica delegato da lui, con funzioni di presidente;
- b) il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un Tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo;
- c) il Medico del distretto dell'U.S.L. o suo delegato.

Art. 21 - Membri elettivi.

I membri elettivi sono cinque e vengono nominati con votazione, a scrutinio segreto, dal Consiglio Comunale; essi sono:

- a) ~~un Ingegnere o Architetto iscritto all'Ordine della Provincia di Sassari,~~
- b) un Geometra iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Sassari;
- c) ~~un Geometra nominato su tema espressa dal Collegio dei Geometri della Prov. di Sassari;~~
- d) un esperto in materia urbanistica ed edilizia;
- e) un cittadino che rappresenti i costruttori nel campo edile.

La carica di membro elettivo della commissione edilizia ha durata biennale e può essere riconfermata.

La C.E. decade con la scadenza del C.C. che l'ha eletta.





Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio è sostituito con un'altro nominato dal C.C.*

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del biennio di carica del Commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla C.E. comunale.

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

Art. 22 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale.

I membri della C.E. devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie, sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti fino al secondo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il Presidente della C.E., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi che il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la C.E.

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questo rifiuti di astenersi, la C.E. deve pronunciare la ricusazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per cui ricorrono i presupposti all'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della C.E.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del comma II dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto, ai sensi dell'art. 17, VII comma, del presente regolamento, dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

Art. 23 - Compensi ai componenti la C.E.

Ad ogni Commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.



Art. 24 - Segreteria della C.E.

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal tecnico comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco.

Art. 25 - Funzioni della C.E.

La C.E. deve esprimere il proprio parere su:

- a) l'interpretazione del presente regolamento;
- b) i piani attuativi di esecuzione (pubblici o privati);
- c) ogni richiesta di concessione edilizia.

Il parere di cui al comma I, nei casi sub b, c, d, deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici e architettonici dell'opera progettata.

Detto parere è obbligatorio.

Il Sindaco non può rilasciare la concessione edilizia, in presenza di un parere negativo della C.E., se non motivando, adeguatamente, il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio.

Delle riunioni deve essere redatto un dettagliato verbale a cura del Segretario.

Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo all'approvazione della Commissione della riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente.

Il Segretario della C.E. deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Sul rinnovo delle concessioni edilizie o autorizzazioni già concesse e scadute, esprime il proprio parere motivato solo l'Ufficio Tecnico Comunale.

Soltanto in caso di variante agli strumenti urbanistici riguardanti l'area di sedime oggetto dell'intervento, è obbligatorio il parere della C.E.

La stessa procedura può essere utilizzata per progetti già esaminati dalla C.E. e la cui concessione non sia stata ritirata.

Art. 26 - Riunioni della C.E.

La C.E. si riunisce nella residenza municipale una o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessioni edilizie.

Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del V comma del presente articolo.

La Commissione edilizia comunale è convocata dal Presidente con raccomandata, inviata almeno 10 giorni prima della data fissata.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno cinque membri, tra i quali il Presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la C.E. può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voto: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

CAPO III

Decisione sulla richiesta di concessione edilizia.

Art. 27 - Competenze del Sindaco.

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 18 ed in specie di quello della Commissione edilizia comunale ai sensi del III e IV comma dell'art. 25 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia. La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta medesima o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti ad integrazione di progetti presentati o degli impegni da assumere da parte del concessionario, ovvero decorsi i termini stabiliti dall'art. 11 della legge 27.6.1974, n° 247.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, l'interessato può avanzare istanza all'Assessorato Regionale agli Enti Locali _____

Finanze e Urbanistica contro il silenzio - rifiuto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 28.4.1978, n° 30.

Fermo restando quanto fissato nel capo IV del presente regolamento, il Sindaco deve indicare ai sensi e secondo le modalità di cui agli art. 5 e 6 della L. 28.1.1977 n° 10 e agli art. 4 e 17 della L. 28.4.1978, n° 30, la misura ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Qualora il concessionario abbia diritto, in base agli art. 30, 31, 32 del presente regolamento; ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, il Sindaco dovrà determinare i modi e i tempi di realizzo delle opere stesse nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio Comunale.

Art. 28 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie.

Le decisioni sindacali sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto stabilito dal II comma dell'art. precedente e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'imputazione. Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali, di tutti gli atti e documenti, compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, di cui all'ultimo comma dell'art. 25, relativi alla richiesta di concessione edilizia considerata.



CAPO IV

Rilascio della concessione edilizia



Art. 29 - Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a) presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art. 31 del presente regolamento nonché della parte del costo di costruzione da versarsi immediatamente, secondo quanto stabilito dal Sindaco, ai sensi del V comma dell'art. 27 del presente regolamento;
- b) presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze;
- c) presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 27 delle norme di attuazione, ove richiesto.
- d) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5.11.1971 n° 1086: "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato armato, ecc.";
- e) presentazione del nullaosta preventivo dei Vigili del Fuoco, ove richiesto;
- f) presentazione di quanto richiesto in base alla L. 376/76, D.P.R. 1052/77, L. 308/82 e D.M. 23.11.1982 sul risparmio energetico, sull'isolamento dei fabbricati civili, industriali e artigianali e sugli impianti termici.

Art. 30 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 847, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;
 - 1) strade residenziali;
 - 2) spazi di sosta e di parcheggio;
 - 3) fognature;
 - 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - 5) pubblica illuminazione;
 - 6) rete idrica;
 - 7) spazi di verde attrezzato;
- B - Urbanizzazione secondaria:
 - 1) asili nidi e scuole materne;
 - 2) scuole dell'obbligo;
 - 3) mercati di quartiere;
 - 4) delegazioni comunali;
 - 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - 6) impianti sportivi di quartiere;
 - 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - 8) aree verdi di quartiere.



34
Art. 31 - Concessioni edilizie gratuite - Autorizzazioni.

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, 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 titolare principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 153;
- b) per gli interventi definibili, ai sensi del presente R.E. di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di 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 ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora venga mutata, nei dieci anni dalla ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lett. a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

31-a
Art. 31-a - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione.

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28.1.1977, n° 10;
- b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

31-b
Art. 31-b - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 L. 28.1.1977 n° 10).

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

15

Le incidenze di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della Legge 28.1.1977, n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora nei dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel presente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dall'applicazione dei criteri generali.

TITOLO III
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 32 - Carattere della Concessione Edilizia.

La concessione edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza di cui agli art. 33, 34, 35, 37, V comma e 38, III comma, del presente R.E.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta, con domanda in carta da bollo, cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art. 14 del presente R.E., al Sindaco, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende nè interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art. 36, V comma, del presente regolamento.

Art. 33 - Decadenza della Concessione edilizia.

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Art. 34 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 35 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso.

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato, avuto riguardo alle prescrizioni dell'eventuale piano poliennale di attuazione, in considerazione dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga. Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.



Art. 36 - Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per uso inutile decorso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal Sindaco, esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato, avuto riguardo delle prescrizioni dell'eventuale piano pluriennale di attuazione, in ragione delle caratteristiche del terreno nonchè dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine, di cui al I comma, non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tali ipotesi, il Sindaco, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I comma di quest'articolo.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. La proroga non è rinnovabile in alcun caso. Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo determinato all'atto del rilascio della concessione edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 37 - Sospensione dei lavori.

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco esponendo le cause della sospensione.

In caso contrario, qualora si protagga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende nè interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 36.



TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

Art. 38 - Ricorso del richiedente la concessione edilizia.

Il richiedente alla concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art. 27 del presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Art. 39 - Ricorso di ogni altro interessato.

Chiunque sia interessato può altresì esprimere i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art. 27 del presente regolamento.

TITOLO V

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

CAPO I

Operazioni preliminari

Art. 40 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore.

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, per iscritto, deve comunicare al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore. Tale comunicazione deve essere sottoscritta per accettazione dal Direttore dei Lavori e dal costruttore.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

Art. 41 - Assegno di linea e quota.

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il privato dovrà diffidare, con raccomandata R.R., l'Ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali potrà, senz'altra incombenza, dare inizio ai lavori.

19

Delle operazioni che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice esemplare, apposto verbale, sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

Art. 42 - Inizio dei lavori.

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 35 del presente regolamento, notizia al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale, per iscritto.

Alla richiesta inviata all'ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in c.a. e delle eventuali strutture metalliche, ove necessario, nonché gli elaborati relativi al rispetto delle norme sul risparmio energetico (L. n° 373/76).

DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO.



Art. 43 - Soggetti responsabili.

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili, agli effetti civili, penali e amministrativi di ogni violazione.

Si richiamano, a questo riguardo, in particolare le norme di cui alle seguenti leggi sul controllo dell'attività edilizia - urbanistica:

- L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni,
- L.R. 11.10.1985, n° 23,
- L.R. 19.02.1986, n° 21.

Art. 44 - Cantieri edilizi.

In particolare, i cantieri edilizi dovranno essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

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

Devono, inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi infrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 45 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.



Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, decide sulla domanda. La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale per la rimessa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente a concedere proroga è il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale.

La cauzione, di cui al VI comma, viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio tecnico comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status quo, raggiunto con il ripristino.

Art. 46 - Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

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

Art. 47 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verificasse, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.



Art. 48 - Responsabilità degli esecutori di opere.

Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericolo di qualsiasi genere che possono provenire dalle esecuzioni delle opere.

Il Sindaco può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 49 - Rimozione delle recinzioni.

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

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità della parti costruite.

Art. 50 - Fine dei lavori.

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, per iscritto, del compimento dell'opera progettata al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO VI

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

Art. 51 - Opere per le quali è richiesto o il certificato di abitabilità o quello di agibilità.

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

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

Art. 52 - Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollorichiede al Sindaco il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Autorità Sanitaria Locale e dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale 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.

Le suddette persone possono presenziare.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura della persona incaricata dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale ovvero dal delegato di questo, processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale debbono essere riportati i pareri dell'Autorità Sanitaria e del Capo dell'Ufficio tecnico comunale o dei loro delegati, viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione.

Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della domanda, semprechè siano stati depositati, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico comunale:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;
- b) certificato o nullaosta di prevenzioni incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni civili o costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale e per i locali centrale termica, soggette a tale nullaosta;
- c) ricevuta attestante la presentazione ai componenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge 5.11.1971 n° 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio o fotocopia autentica dello stesso, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla L. 5.11.1971 n° 1086;

- 24
- d) adempimenti relativi al collaudo di cui alle norme nel risparmio energetico, ove necessario;
 - e) nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche, ecc, occorre presentare copia del tipo mappale e dell'avvenuto accatastamento.

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

Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma VIII, il richiedente deve diffidare, con raccomandata R.R., il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa.

Nel caso di inutile decorso di questo termine la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità non esclude nè preclude provvedimenti ai sensi del titolo XIII delle presenti norme.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico all'Autorità Sanitaria, ovvero, ricorso giurisdizionale.

25

TITOLO VII
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. ~~22~~ 53

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle distinzioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. ~~53~~, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. ~~53~~

Definizione degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (m^2/m^2) fra il volume, come definito *successivamente*, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 2.3.4.5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (m^2/m^2) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.
8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. ove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline.
10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (~~53~~), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano



del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questa ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o di sistemazione esterne più vicine.

11. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti ~~(110)~~, se coperto.

Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di sistemazione sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza minore e uguale al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenute da piani ideali con pendenza del 35% va computato il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I volumi dei piani seminterrati non sono compresi nel computo dei volumi se sono destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazioni.

Tale criterio di computo di volume edificabile vale per tutti i piani esecutivi, ~~anche quelli già approvati e adottati qualora prevedano criteri di valutazione differenziati da quanto sopra precisati.~~



12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

13. 14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15.16. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti a servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al progetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 20.00

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 6.00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante all'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO VIII
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE



CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. ~~24~~ 55
Campionature

E' facoltà del Sindaco di richiedere - in sede di esame del progetto di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di costruzione.

Art. ~~25~~ 56
Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parti, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro 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 delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).



Art. ~~26~~ 57

Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi mt. 3,50;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 6.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano del marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. ~~27~~ 58

Arredo urbano

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.



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

In caso di riparazione o di modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (14), della Soprintendenza ai monumenti.

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

CAPO II
NORME IGIENICHE

Art. ~~58~~ 59

Spazi interni agli edifici



Negli spazi interni definiti dall'art. 54/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nello ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 54/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e dei volumi prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per la altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili ai locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. ~~59~~ 60

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dalla umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. ~~60~~ 61

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fognature per dotti. Nella richiesta di licenza di costruzione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.



Art. ~~61~~ 62

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. ~~62~~ 63

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e ai regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere forniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. ~~63~~ 64

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto 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 abitanti, fatta eccezione per gli adetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, 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 quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. ~~64~~ 65Piani seminterrati

I piani risultanti a sistemazione realizzata parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 1 m. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. ~~64~~.

Art. ~~65~~ 66Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,5, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Art. ~~66~~ 67Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,70,

... e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperatura da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. ~~67~~ 68Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto



si riferisce ad altezze superiori a m 3 ; l'aumento di tale rapporto a I/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3 a m 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non é obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a m 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5 , e i vani abitabili non inferiore a mq 8.

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

Art. ~~68~~ 69

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (~~114~~) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione é comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali, e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di m 10. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. ~~69~~ 70

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (~~115~~), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

35

CAPO III
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. ~~40~~ 71

Manutenzione delle aree

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

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dall'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41

Depositi su aree scoperte

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

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

CAPO IV
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. ~~42~~ 73

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle norme vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (~~16~~) - con particolare riferimento delle norme antisismiche - nonché alla sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. ~~43~~ 74

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (~~16~~). Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI



Art. ⁷⁵~~70~~ - Organo competente, modalità di svolgimento.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale. L'accertamento delle opere é effettuato da :

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia di edilizia, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza e ^{di Assessorato Regionale EE.LL. e} urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore lavori. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

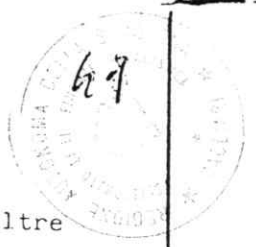
Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 gg. dall'ordine di sospensione dei lavori.

Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Art. ⁷⁶~~71~~ - Esecuzione d'ufficio.

Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e regionali;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale é stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 2 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;



- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'ufficio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandoli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. ~~77~~ - Opere eseguite in totale difformità della concessione.

Sono opere eseguite in totale difformità della concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Art. ~~78~~ - Variazioni essenziali.

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n° 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso;
- b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

Art. ~~79~~ - Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.

La diffida, di cui al comma precedente, è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta l'opera, abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Il sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n° 1.

Il sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel B.U.R.A.S.,^{tr} notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

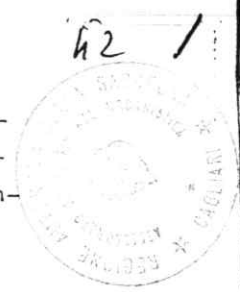
Il sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

Il consiglio comunale qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'amministrazione comunale.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'aggiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive



ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.



Art. 80 - Opere eseguite in parziale difformità.

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n° 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziali.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli ordini professionali.

La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

Qualora l'ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

Art. 81 - Annullamento della concessione.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della L.R. n° 23/85.

Art. 82 - Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici.

Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suolo del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

44

Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n° 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale e spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli art. 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il sindaco, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronuncerà entro 120 giorni, il sindaco provvede direttamente.

Art. 34 - Mutamenti di destinazione d'uso.

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n° 1497 o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento nei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L.R. 19.05.81 n° 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati, in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti dai precedenti commi, i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al sindaco di una relazione predisposta

63

ai sensi dell'art. 4 del R.E.

Art. 85 - Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso.

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo non è consentito, il sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro 90 giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'A.C.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma dell'art. 13 della L.R. 23/85, l'applicazione di una pena pecuniaria (vedi art. 12 della L.R. n° 23/85).

Art. 86 - Lottizzazioni abusive.

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Art. 87 - Sanzioni per le lottizzazioni abusive.

Nel caso in cui il sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio, ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

Il sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

Per ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 11.10.85, n° 23.

Art. ~~18~~ ⁸⁸ - Concessione o autorizzazione in sanatoria.

le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione, possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui all'articolo 6, secondo comma, e 7 primo comma, della L.R. n° 23/85.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti, in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Art. ~~19~~ ⁸⁹ - Certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica deve contenere tutte le prescrizioni urbanistiche riguardante l'area interessata.

Valgono le norme di al 3° e 4° comma dell'art. 18 della L. 28.02.1985 n° 47.

Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G, deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

Art. ~~19~~ ⁹⁰ - Opere eseguite senza autorizzazione.

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità di essa comporta l'applicazione di una 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 cinquecentomila.

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire trecentomila a lire un milione, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre zone urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano semprechè le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici.

La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui precedente terzo comma.

Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguar-





127

dino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e a spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della L.R. n° 23/85.

TITOLO ~~10~~ X
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE



Art. ~~101~~⁹¹ - Costruzioni esistenti.

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente, di opere di manutenzione ordinaria.

Restano in vigore le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.

Art. ~~102~~⁹² - Deroghe alle prescrizioni del presente regolamento e delle norme di attuazione.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nulla - osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 1 lett. 1 del D.P.R. 15.1.1972 n° 8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in *deroga* al presente regolamento e con le norme di attuazione, solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. ~~103~~⁹³ - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente all'esposizione per trenta giorni nell'Albo pretorio comunale, come stabilito dall'art. 62 del T.U. della legge comunale ed in base all'art. 7 della L.R. n° 17/81.

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente R.E., nonché le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili col presente R.E.

L'A.C. ha la facoltà di modificare il presente R.E., con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. ~~104~~⁹⁴ - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. ~~105~~⁹⁵ - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, per tanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

INDICE ANALITICO

TITOLO	I°-	Disposizioni generali	I
Capo	I°-	<u>Norme preliminari</u>	I
		Art.1 -Contenuto e limiti del regolamento edilizio	1
		Art.2 -Richiamo e disposizioni generali di legge	1
Capo	II°-	<u>Commissione edilizia</u>	
		Art.3 -Attribuzione della Commissione edilizia	1
		Art.4 -Composizione della Commissione edilizia	1
		Art.5 -Funzionamento della Commissione edilizia	2
Capo	III°-	<u>Concessioni di costruzione</u>	
		Art.6 -Opere soggette a concessione di costruzione	2
		Art.7 -Lavori eseguibili senza concessione	3
		Art.8 -Lavori eseguibili d'urgenza	3
		Art.9 -Domande di concessione	3
		Art.10 -Documentazione e corredo delle domande - Progetto e Allegati	4
		Art.11 -Istruttoria preliminare dei progetti	5
		Art.12 -Concessione di costruzione	5
		Art.13 -Validità della concessione di costruzione	6
		Art.14 -Durata , decadenza, rinnovo e revoca della concessione di costruzione	6
		Art.15 -Deroghe	6
		Art.15 b Contribute commisurate all'incidenza delle spese di urbanizzazione	7
		Art.15 c Contribute commisurate al costo di costruzione	7
		Art.16 -Responsabilità	7
Capo	IV°-	<u>Autorizzazioni</u>	
		Art.17 -Attività soggette ad autorizzazione	
		Art.18 -Lottizzazioni	

CAPO V°	<u>-Esecuzione e controllo delle opere</u>	8
	Art.19-Inizio dei lavori	8
	Art.20-Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	9
	Art.21-Ultimazione dei Lavori- Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	9
TITOLO II°	Disciplina urbanistica	10
CAPO UNICO	<u>-CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</u>	
	Art.22-Indici e parametri	10
	Art.23-Definizioni degli indici e dei parametri	10
TITOLO III°	Disciplina della Fabbricazione	13
Capo I°	<u>-Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano</u>	13
	Art.24-Campionature	13
	Art.25-Aspetto e manutenzione degli edifici	13
	Art.26-Aggetti e sporgenze	14
	Art.27-Arredo urbano	14
Capo II°	<u>-Norme igieniche</u>	16
	Art.28-Spazi interni agli edifici	16
	Art.29-Uso dei distacchi tra fabbricati	16
	Art.30-Convogliamento acque luride	16
	Art.31-Scalè	17
	Art.32-Forni , focolai , camini, condotti di calore , canne fumarie	17
	Art.33-Piani interrati	17
	Art.34-Piani seminterrati	18
	Art.35-Piani terreni	18
	Art.36-Piani sottotetto	18
	Art.37-Norme comuni a tutti i piani abitabili	18
	Art.38-Fabbricati in zona rurale	19
	Art.39-Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	19

Capo	III	<u>Norme relative alle aree scoperte</u>	20
		-Art.40 - Manutenzione delle aree	20
		-Art.41 - Depositi su aree scoperte	20
Capo	IV	<u>Norme di buona costruzione</u>	20
		-Art.42 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	20
		-Art.43 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	20
Capo	V	<u>Uso di suolo, spazio e servizi pubblici</u>	21
		-Art.44 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sotto suolo pubblico	21
		-Art.45 - Rinvenimenti e scoperte	21
		-Art.46 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	22
Capo	VI	<u>Garanzia della pubblica incolumità</u>	22
		-Art.47 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	22
		-Art.48 - Ponti e scale di servizio	23
		-Art.49 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	23
		-Art.50 - Responsabilità degli esecutori di opere	23
		-Art.51 - Rimozione delle recinzioni	24
TITOLO IV		<u>Sanzioni e disposizioni transitorie</u>	25
		-Art.52 - Sanzioni	25
		-Art.53 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	25
		-Art.54 - Disposizioni transitorie	25
Capo	VII	<u>Recinzione delle aree private</u>	27
		Art.56 - Entrata in vigore	27
		Tabella dei tipi edilizi	31