

DISPOSIZIONI GENERALI

1. - Ambito di applicazione

La disciplina edilizia si applica

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della legge 28.1.1977, n.10 della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la L.17.8.1942, m.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L.28.1.1977, n.10 e successive modificazioni;
- la L.5.8.1978, n.457;
- la L.12.4.1983, n.18;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale.

2. - Efficacia

La disciplina urbanistica è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale come atto costitutivo ed integrante del Piano Regolatore ed è soggetta alle procedure formative di cui alla L.R.12.4.1983, n.18.

Entra in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento di approvazione ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale del provvedimento di approvazione dello stesso, reso noto a mezzo manifesti stampa e/o di emittenti radiofoniche e televisive.

Dalla data di adozione del Piano Regolatore e fino all'approvazione, il Sindaco deve sospendere, su parere della Commissione edilizia ed urbanistica, ogni determinazione delle istanze di concessione o di autorizzazione in contrasto con le disposizioni da approvare.

3. - Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destina-

zione d'uso degli edifici e degli immobili;

- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionarie;

- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte degli Enti e Organismi istituzionalmente competenti;

- restauro e risanamento conservativo per il recupero abitativo, in relazione all'insieme di opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio originario, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;

- coltivazione di cave e torbiere;

- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;

- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sciistici.

4. - Opere ed attività soggette ad autorizzazione

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

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

a) a titolo gratuito

- gli interventi di cui all'art.30 -prg.b),c),d), della L.R.n.18/1983;

- la costruzione di muri di sostegno e di rilevanti;

- la costruzione, la modifica o la demolizione di mura di cinta, cancellate e recinzioni;

b) a titolo oneroso

- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inserito o meno in parchi e giardini privati;

- l'apertura e la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;

- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;

- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;

- la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di: tettoie, pensiline, verande, tende.

E' altresì consentita l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art.7 della Legge 23.5.1982, n.94, per:

- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;

- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;

- opere di demolizione, rinterro, scavi, ad esecuzione della coltivazione di cave e torberie, soggette a specifica disciplina regionale.

Per tali interventi, la domanda di autorizzazione al Sindaco, per effetto dell'istituto del silenzio-assenso, e' accol-

ta tacitamente decorsi 60 giorni dalla presentazione al Comune.

In questo caso il richiedente puo' dar corso ai lavori dando comunicazione con lettera raccomandata al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non puo' essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici, aree ed immobili, vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e della Legge 29.6.1939 n.1497, per i quali occorre, in ogni caso, la Concessione Edilizia; per essi non opera l'istituto del silenzio-assenso.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali o comunali, anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art.8 della Legge 94/1982.

5. - Opere ed attivita' non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggetti ne' a concessione ne' ad autorizzazione del Sindaco, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n.64/1974 successive modifiche e integrazioni) gli interventi inerenti a:

- manutenzione ordinaria di cui all'art.30 -primo comma - prg. a) della L.R.

18/1983, che segnatamente riguardano:

- a) riparazioni, rinnovamento e sostituzioni delle finiture degli edifici;
- b) l'efficienza di impianti tecnologici;
- c) opere che non comportino la trasformazione dell'immobile nelle dimensioni e nell'estetica (vespai, pavimenti, intonaci, coperture);
- d) apertura, chiusura, spostamento e modificazione di porte interne;
- e) rifacimento di bagni, acquai e camini;
- f) opere di costruzione di spurgo di docciaiate, fognature interne, fognari, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprieta' private;
- opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;
- opere di assoluta urgenza e di immediata necessita' da realizzare su ordinanza del Sindaco.

6. - Concessione Edilizia

6.1 - Carattere della concessione edilizia

La concessione e' irrevocabile, non e' negoziabile in se' per se' e puo' essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi.

In quest'ultimo caso deve pero' trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" e' necessario chiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potra' concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

La voltura non modifica i termini di validita' e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilita' di richiedere proroghe.

6.2 - Procedure formative

6.2.1 - Domanda di concessione

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata al Sindaco insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietarieta' o disponibilita' dell'area o dell'imponibile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali e che abbiano titolo professionale, per le specifiche competenze, secondo la legislazione vigente.

L'esecutore dei lavori, che in alcun caso potra' essere il direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di concessione o o nella comunicazione di inizio dei lavori. E' tenuto a firmare gli elabo-

rati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori e' anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

6.2.2 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono costituiti da:

- a) elaborati grafici, nel formato UNI 21 x 31, in numero di almeno tre copie consistenti di:
 - stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno mt.200;
 - planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1000 - 1:500, con l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edi-

fici posti entro mt.20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio - planimetrie quotate, in scala 1:100 di tutti i piani entro e fuori terra compreso piano sottotetto, con relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari con la pianta delle fondazioni e delle coperture. Se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;

- prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati;
- sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione av-

venuta;

- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- b) **scheda sinottica illustrativa di:**
- prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.
- c) **documentazione fotografica** dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio da realizzare in rapporto a quelli limitrofi;
- d) **relazione illustrativa** del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed

i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);

- e) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà dell'area o dell'immobile.

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

6.2.3. - Richiesta di documentazione integrativa

Qualora il Comune, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data d'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti.

6.3. - Prescrizioni particolari

La Concessione, a firma del Sindaco o di un suo delegato, siglata dal tecnico comunale e vistata dal Medico della U.L.S.S., deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della Concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibita all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

6.4. - Oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art.11 della L.10/1977, dall'art.47 della L.457/1978 e della L.25/1980, sono così determinate:

- versamento del 50% degli oneri di costruzione al ritiro della Concessione; saldo del residuo 50% all'atto di richiesta di abitabilità, o entro due mesi dalla comunicazione di fine lavori e in ogni caso, non oltre il termine di validità della Concessione Edilizia;
- versamento degli oneri di urbanizzazione per quota del 25% al ritiro della Concessione; saldo del residuo 75% entro diciotto mesi dalla data di rilascio della Concessione stessa, scaglionato in tre rate semestrali di pari entità.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fi-

degiussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune.

6.5. - Rilascio della concessione

Per il rilascio della Concessione occorre presentare agli Uffici Comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;

- ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:

a) degli oneri concessori se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;

b) degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione;

Al rilascio della Concessione Edilizia ottempera il Sindaco o un suo delegato con provvedimento scritto entro sessanta giorni dalla data della domanda, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Medico della U.L.S.S. e della Commissione Edilizia ed Urbanistica previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge, del contributo di concessione di cui alla L.n.10/1977.

Il Sindaco comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione Edilizia ed Urbanistica, l'entità e le modalità

di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

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

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

Entro sessanta giorni il Sindaco è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di sessanta giorni l'interessato può avvalersi delle disposizioni della legge 94/1982 (silenzio-assenso) ovvero della L.R. 18/1983 (ricorso amministrativo e/o giurisdizionale - silenzio - rifiuto).

6.6. - Ritiro della concessione

Dalla data di ricevimento della concessione, trasmessa con raccomandata r.r., entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti e gli elaborati integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

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

6.7. - Pubblicita' della Concessione

L'avvenuto rilascio della Concessione e la comunicazione dell'inizio lavori vengono resi pubblici con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12° comma dell'art.60 della L.R. 18/1983.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della CONVENZIONE o dell'ATTO d'OBBLIGO UNILATERALE, viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, puo' prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

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

6.8. - Formazione della concessione per silenzio-assenso

Le domande di Concessione Edilizia per la realizzazione di abitazioni e per il recupero del patrimonio Edilizio esistente si intendono accolte limitatamente al periodo di validita' dell'istituto del silenzio-assenso, secondo quando disposto dalla L. 25.3.1982, n.94 e successive modifiche e integrazioni, qualora entro no-

vanta giorni dalla presentazione del progetto non sia stato comunicato il provvedimento di diniego della concessione.

Il richiedente puo' dare inizio ai lavori, previa comunicazione e pagamento degli oneri concessori, calcolati direttamente ed in via provvisoria, salvo conguaglio sulla base di verifiche operate dal Comune.

Ai sensi della citata legge 94/1982, le autorizzazioni, i nulla osta, i visti e ogni altro atto, previsti da disposizioni legislative o regolamentari, ai fini della concessione ad edificare si intendono assentiti qualora non vengono rilasciati entro sessanta giorni dalla presentazione alla Autorita' competente della domanda, che, in tal caso, va esibita al Comune a corredo dell'istanza di concessione.

6.9. - Intervento sostitutivo per il rilascio della concessione

L'interessato, tuttavia, decorsi i termini previsti dall'art.31 della Legge 17.8.1942, n.1150, puo', ai sensi dell'art.63 della L.R. 18/1983, richiedere l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio di concessione.

6.10. - Comunicazione d'inizio lavori

Con la comunicazione d'inizio dei lavori, fatta al Sindaco con lettera raccomandata, il Concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprieta' o di uso pubblico

6.11. - Diritti di terzi

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

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

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

6.12. - Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 24.1.1977, n. 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalle proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

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

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 18/1983, la domanda di Concessione Edilizia in deroga viene deliberata dal

Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, né ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra edifici.

7. - Autorizzazioni

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori e del progettista in relazione al tipo dell'intervento e delle caratteristiche del progetto da presentarsi in duplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli Uffici Competenti.

Sulle domande di autorizzazione, oltre al parere dell'Uf-

ficio Tecnico Comunale, il sindaco deve acquisire:

- a) parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale dell'U.L.S.S., limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto.
- d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- f) gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

- all'occupazione eventuale del suolo pubblico;
- alla comunicazione d'inizio dei lavori:

Copia degli elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale e con il visto del Sindaco, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'auto-

rizzazione e conservata in cantiere.

Un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

8. - Varianti al progetto autorizzati

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative:

- titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;
- domanda al Sindaco, in bollo su modello del Comune, sottoscritta anche del progettista e dal direttore dei lavori, provvisto dei requisiti di cui all'art.6.2.1.;
- corredo della documentazione tecnica-progettuale;
- rilascio da parte del Comune di ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda;
- decisione sulla domanda di concessione o autorizzazione;
- pubblicità degli atti relativi, con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio;

Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche modificano anche l'entità delle superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le al-

tezze del progetto originario e la sagoma dell'ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dell'area insediabile, che non modificano altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 18/1983.

8.1. - Varianti al progetto approvato

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

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere convalidata.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di

validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

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

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;

- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita.

Ai sensi dell'art. 15 della legge 10/1977, non si applicano le sanzioni di legge né si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato che non ne modificano la sagoma e che non siano in con-

trasto con le prescrizioni del P.R.G. e delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

Resta comunque al titolare della Concessione l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante.

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

Lo strumento urbanistico nel definire l'idoneita' della urbanizzazione esistente e nel configurare, mediante schemi integrativi di progetto le opere e gli impianti a rete necessari all'agibilita' e abitabilita' delle costruzioni, indica tipo, entita' e modalita' di esecuzione delle opere da realizzare a carico del Comune e dei privati mediante la adeguate garanzie finanziarie, atti d'obbligo, convenzioni o comparti edificatori.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977, n.10, le spese di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei privati concessionari vanno detratte dalla quota dovuta del relativo contributo.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformita' alle prescrizioni tecniche contenute negli elaboratori dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dall'Ufficio

Tecnico Comunale all'atto della Concessione Edilizia.

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

8.2. - Inizio e ultimazione dei lavori

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validita' e/o proroga della Concessione stessa secondo quanto disposto dall'art.60 della L.R. n. 18 / 1983.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La Concessione e' trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art. 4 della legge n. 10/1977.

9. - Attuazione degli interventi

9.1. - Validita' della concessione

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni o entro cinque anni per gli edifici residenziali monobifamiliari dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia puo' prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

9.2. - Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli attacchi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale e' tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato puo' iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo di raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Tale verbale costituisce inizio dei lavori.

9.3. - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore e quello del Direttore dei Lavori qualora sia di-

verso dal progettista.

Anche il Direttore dei Lavori dovra' avere titolo professionale, secondo la legislazione vigente, tale da consentirgli lo svolgimento delle prestazioni professionali.

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalita' di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

9.4. - Ordine di cantiere

L'Organizzazione di cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumita' pubblica e degli addetti dei lavori (R.D. 14.4.1927, n.530; D.P.R. 27.4.1955, n.547; D.P.R. 7.1.1956, n.164; nonche' alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case e' vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassonati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, e' tenuto alla rimozione di materiali depositati su strada e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Sindaco per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visitabile con l'indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

9.5. - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

L'autorizzazione e' rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed e' subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

9.6. - Visite di controllo termini e modalita'

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati alla vigilanza.

Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

9.7. - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:
- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo,

dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;

- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa, ecc.);
- la responsabilita' relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

10. - Vigilanza sulle costruzioni

10.1. - Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 1150/1942, dell'art. 15 della L. 10/1977, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

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

10.2. - Opere realizzate senza concessione o in totale

difformita' della stessa

Per le opere in corso di costruzione prive di concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, notificando la ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi dieci giorni, il Sindaco ordina, con le medesime modalita', la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura e spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, il Sindaco ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione.

10.3. - Decadenza della concessione, proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La Concessione decade se, entro un anno dalla data del rilascio, non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio al piano terra o realizzate le opere indicate nella concessione.

La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio o di cinque anni per le costruzioni uni-bifamiliari, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario puo' richiedere una proroga della va-

lidita' della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volonta', durante il corso dei lavori.

La proroga e' concessa dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Urbanistica Comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessita' di richiedere una nuova concessione.

Il Sindaco puo' rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza del contributo gia' corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare e tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

Questa puo' essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentono.

10.4. - Sospensione dei lavori Ordinanza di demolizione Sanzioni

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costru-

zioni realizzate in totale difformita' della concessione edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica' con il titolare della concessione.

Il Sindaco emette l'ordinanza di demolizione previo parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica Comunale circa le violazioni e le difformita' rispetto alla concessione rilasciata.

Si ha totale difformita' se la concessione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quanto risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della costruzione da demolire.

Decorso inutilmente il termine per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione, il Sindaco, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale affinche' deliberi se l'opera, costruita in totale difformita' o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e se essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza del Sindaco, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco puo' essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio

Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e che non possa essere utilizzata a fini pubblici, il Sindaco dispone la esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1910 n.639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art. 26 della L. 1150 / 1942, non abbia contestato agli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformita' delle opere rispetto alla concessione.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite il Commissario del Governo, ai fini della applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della L. 10/1977.

Analogamente il Sindaco deve segnalare agli Enti territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo demanio.

L'applicazioni delle sanzioni amministrative non esime il Sindaco dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati, entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite la procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unita' edilizie costruite senza concessione sono nulli dove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

10.5. - Parziali difformita' dalla concessione

Si intendono in parziale difformita' dalla concessione:

- le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o in diminuzione entro i valori oltre il 25%;

- le modifiche della destinazione d'uso del progetto approvato alterando i rapporti tra destinazioni funzionali diverse: residenza, commercio, direzionalita';

- le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le parti aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda. tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformita' per le quali il Sindaco puo' disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino nei termini suindicati, caratteri, ubicazioni, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante al progetto originario, purché siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, il Sindaco ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzate in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dall' C.P.C..

La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti difformi, il Sindaco dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1910, n.639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo ai sensi dell'art. 26 della L.1150/1942, soltanto se non abbia contestato la difformità al titolare ed al costruttore e non le ab-

bia segnalate al Comune.

10.6. - Annullamento della concessione

Entro dieci anni dalla data del rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie urbanistiche e del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3.3.1934, n. 383 ai sensi dell'art. 27 della L. 1150/1942.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di leggi e di regolamenti o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

- dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di leggi o degli strumenti urbani-

stici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzione entro congruo termine. Il provvedimento di annullamento e' emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consultivi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento e' quella della comunicazione per le controdeduzioni.

- in pendenza delle procedure di annullamento, il presidente della G.R. puo' ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalita' previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. la sospensione dei lavori deve essere comunicata alla Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarita';
- la notifica agli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione

potra' essere concesso quando il titolare avra' ottemperato l'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento e' connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Sindaco puo' rilasciarle una nuova concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Sindaco con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguire entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine il Sindaco puo' disporre la esecuzione della demolizione e la rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidamente obbligati il titolare della concessione annullata ed il Direttore dei lavori delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino, il Sindaco applica le sanzioni pecuniarie, nella entita' stabilita dalla vigente legislazione.

10.7. - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o consentano di abitare in unita' immobiliari prive di certificato di abitabilita', incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorita' giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D.

1265/1934.

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

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirla all'utilizzazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

10.8. - Annullamento di autorizzazioni comunali Revoca

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla conces-

sione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L. 10/1977, possono essere revocati dal Sindaco per motivi di interesse pubblico.

11. - Abitabilità e agibilità

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta da bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati:
a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alla disposizione della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8

- della citata L. 1086/1971;
- b) per gli edifici soggetti alle disposizioni della L. 373/1976 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art.10 della indicata Legge e dell'art. 15 del D.P.R. 1052/1977;
- c) per gli edifici soggetti ai disposti della legge 373/1976 e dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 Kcal/h ovvero a 580.000 W, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi loro derivanti, certifica, sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune congiuntamente alla domanda o al ritiro della concessione edilizia;
- d) certificato rilasciato dal Genio Civile competente per territorio attestante ai sensi della legge 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;
- e) nulla osta dei Vigili del Fuoco per:
- le aziende soggette al controllo per la prevenzione incendi in base al D.P.R. 26.5.1959, n.986 e D.M. 27.9.1975;
 - locali di pubblico spettacolo, biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole, ospedali; collegi in generale tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi;
- f) certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale, necessari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'abitabilità o l'uso delle costruzioni ivi comprese le attestazioni di osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;
- g) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale della U.S.L.L.;
- h) ricevuta del versamento della tassa di concessione governativa.
- Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e' subordinato:
- a) all'esistenza di concessione o di autorizzazione;
- b) alla conformita' della costruzione al progetto approvato e alle prescrizioni della concessione;
- c) alla conformita' della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;
- d) alla conformita' della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
- e) alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per

gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno.

L'accertamento e' effettuato dall'ufficio prevenzione igiene ambientale dell'U.L.S.S. che tra l'altro, e' tenuto a verificare, attraverso sopralluogo, che:

- i muri risultino convenientemente prosciugati;
 - non sussistano cause di insalubrita' (aria, luce, acqua, ecc.);
 - siano rispettate le prescrizioni del locale Regolamento di Igiene;
 - risultino osservate le disposizioni di cui alle leggi 319/1976 e 650/1979;
- f) al rispetto delle disposizioni della L.373/1976 e del relativo regolamento approvato con D.P.R. 1052/1977.

L'Ufficio Tecnico Comunale e il servizio prevenzione igiene ambientale dell'U.L.S.S. debbono effettuare le visite di controllo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilita'. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante lettera raccomandata e potranno essere presenti al sopralluogo.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilita' o usualita', limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata espressamente richiesta

dall'interessato l'abitabilita' o l'agibilita' parziale.

Il certificato di abitabilita' o agibilita' deve contenere:

- le generalita' del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione alla quale la costruzione e' legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorita' esterne all'Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;
- il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario, in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L.10/1977;
- la data della visita effettuata dal Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;
- la data della visita effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformita' alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilita' o l'agibilita';
- il riferimento all'autorizzazione per uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.

Il certificato di abitabilita' o agibilita' deve essere

rilasciato dal Sindaco entro novanta giorni dalla richiesta.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

12. - Inabilita' e inagibilita'

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco puo' dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n.1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati ne' dati in fitto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

13. - Definizioni ed effetti

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale e' regolata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale

La Superficie territoriale (St) e' rappresentata dalla area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente alla area, se

escluse dal perimetro grafico nelle tavole di piano, ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento. La Superficie Territoriale si esprime Ha.

- Superficie Fondiaria

La Superficie Fondiaria (Sf) e' rappresentata dalla area netta edificatoria che risulta dalla Superficie Territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone edificabili ad intervento diretto la Superficie Fondiaria e' quella graficamente indi-

viduata come edificabile all'interno del lotto di proprieta'. Si esprime in mq.

- Superficie Edificabile

La Superficie Edificabile (Se) e' rappresentata dalla Superficie lorda dei piani dell'edificio costruibile.

Si esprime in mq.

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La Superficie per opere di Urbanizzazione primaria (Up) e' rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonche' ad altri eventuali spazi destinati alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4. 1968 n. 1444.

Si esprime in mq.

- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = Us

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attivita' collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e comprendente quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonche' gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d)

dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Si esprime in mq.

- Densita' edilizia territoriale

Esprime il rapporto tra superficie edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili (desunti sulla base del parametro di 30 mq. di superficie utile edificabile per abitante) e la superficie territoriale.

- Indice di fabbricabilita' territoriale = It

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St (mc/mq).

- Indice di fabbricabilita' fondiaria = If

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf (mc/mq).

- Indice di utilizzazione territoriale = Ut

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St (mq/Ha).

- Indice di utilizzazione fondiaria = Uf

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mq/mq)

- Indice di occupazione del suolo = Q

Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra superficie occupata dalla costruzione e superficie fondiaria.

- Opere di urbanizzazione

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade locali, spazi di sosta e parcheggio, spazi pedonali, rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purché di interesse locale e di quartiere, nonché i parcheggi di cui al punto d) dell'atr. 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti vari di interesse generale.

- Applicazioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti

norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio anche a mezzo di comparti con planovolumetrico o di piani attuativi ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti (Sf) sia nei casi di intervento edilizio diretto, o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali di dettaglio e attuativi.

In quest'ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria alla fabbricazione dei lotti (sf) non dovrà risultare comunque superiore al volume e alla Superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle stadi di uso pubblico, da zone di rispetto e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal Piano regolatore o dal piano attuativo.

14. - Identificazione e tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio

14.1. - Manutenzione ordinaria

Riguarda la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici: pavimenti, infissi, rivestimenti, impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento o di condizionamento, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

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

14.2. - Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esi-

stenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione della legge 373 sul contenuto dei consumi energetici sono ammesse opere di rifacimento parziale delle superfici verticali e delle strutture dell'edificio.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazione esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
- la destinazione ex novo di locali a servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione del disinquinamento degli scarichi idrici;
- abbattimento, spostamento e realizzazione di tramezzature.

La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50 % dei muri di tamponamento, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 1052/1977. In tal caso, sentita la Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco puo' sottoporre l'intervento agli obblighi di cui all'art.18 del medesimo D.P.R. ai fini dell'isolamento termico.

14.3. - Restauro e risanamento conservativo

Riguarda la conservazione ed il ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio.

Tali interventi possono comprendere:

- il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni, senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, attraverso risanamento delle parti deteriorate e consolidamento delle strutture;
- il ripristino dell'impianto distributivo originale dell'edificio e di originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti e la ricostruzione, sulla base di analisi e documentazione storiche, delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite;
- l'eliminazione della parti di edificio aggiunte ed incongrue sia dell'impianto originario, sia

agli organici ampliamenti dello stesso;

- l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, senza modificazione della posizione dei principali elementi strutturali e nell'impianto distributivo originario;
- parziali modifiche sui fronti interni, qualora non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché vengano salvaguardati elementi di particolare valore stilistico.

14.4. - Ristrutturazione edilizia

Riguarda la modifica degli organismi edilizi esistenti in rapporto alle nuove esigenze funzionali e puo' portare ad un organismo edilizio anche completamente diverso da quello esistente. Sono ammessi:

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

Negli interventi di ristrutturazione deve essere reperita la quota di parcheggi fissata all'art.18 della L.6.8.1967, n.765.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportano in particolare:

- la modifica delle caratteristiche, del taglio e della composizione del-

le unita' edilizie e/o dell'altezza netta interna dei locali;

- il mutamento, anche parziale, della tipologia edilizia e/o delle destinazioni d'uso;

- l'adeguamento dell'edificio a nuove tecnologie e/o sistemi produttivi.

Ai fini dell'intervento si definiscono:

- "sagoma" il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma in un qualsiasi punto esterno di esso;

- "aspetto" l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazioni sia con la sua estetica complessiva (e percio' con le sue caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;

- "destinazione d'uso", l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti. Si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione e' diversa dalla precedente e richieda il pagamento di oneri di urbanizzazione e la dotazione di spazi pubblici.

15. - Dimensionamento e conformazione degli edifici

15.1. - Volume e superficie edificabile

Per determinare la densita' edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attua-

tivi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf - superficie fondiaria) che da' luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) =

Se (mq. di superf.edificabile)

Sf (mq. di superf. del lotto)

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se):

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, i quali ultimi sviluppino una superficie non superiore al 20% dell'area occupata dall'edificio;

- i locali interrati o seminterrati (non oltre mt.0,70 fuori terra) di altezza non superiore a mt.2,50 purché destinati a garages e cantine, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari;

- i locali a piano terra di altezza non superiore a mt.2,50, adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile abitabile residenziale ed al 30% delle superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionali, turistica, ecc.).

Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a mt.2,50 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente, le superfici a detti vani relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.

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

15.2. - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e della superfici lorde esistenti la concessione edilizia e' subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dallo stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il Tecnico Comunale e' tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformita' della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici

edificate e dei volumi esistenti vanno considerate solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

15.3. - Volumi in aggetto

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

I bow windows sono vietati verso i confini interni, se a distanze inferiori dai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del P.R.G. o dei piani attuativi.

16. - Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni

16.1. - Classificazione dei locali

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere)

b) vani accessori interni agli alloggi (servizi

igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in generale);

c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a piu' unita' immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze singole o collettive, androni, vani scala);

d) locali a destinazione terziaria inerenti attivita' turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunioni, palestre, bar ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi); uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attivita', sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi; uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences,

case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di piu' persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;

- aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici di interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

16.2. - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq.45;

- Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5-8-1978 n.457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non puo' superare mq.95, oltre a mq.18 per autorimesse o posto macchina;

- gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superfici inferiori a

Superficie utile mq.25.

Su La superficie utile va inte-

SUPERFICIE UTILE

Al fine dei requisiti minimi dei locali
NTA → LORDA 2 A. 13
RE(QUA) → NETTA
DUCALASSI → NETTA
LR 52/89 → NETTA

sa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art.7 D.M. 5 luglio 1975.

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq.9

I corridoi e i locali di disimpegno, se di superficie superiore a mq.15, devono avere larghezza non inferiore a mt.1,20 ed essere dotati di finestra propria.

16.3. - Parametri e standards

Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto);

Locali ad uso abitativo "Studi professionali, uffici" altezza minima m.2,70.

Nel caso dei soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere ai minimi di 2,70 e per i locali accessori di m. 2,40 con un minimo nel più basso di m.1.80.

Locali accessori: altezza minima netta = m.2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto da leggi o regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i m.2.50 sono considerati nel calcolo della superficie edificabile.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc) altezza minima interna m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongano limiti di altezza superiori; - esclusi gli esercizi già esistenti e dotati di regolare autorizzazione, per i quali è consentito altezza inferiore con un minimo di m.2,60 purché dotati di idonea afeazione e/o condizionamento d'aria.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50, salvo che i medesimi locali non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano urbanistico commerciale.

16.4. - Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna dell'edificio.

I locali dei piani interrati

possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazioni alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento ed assicurato il ricambio d'aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

16.5. - Piani seminterrati

Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello piu' basso del marciapiede o della piu' alta sistemazione esterna del territorio.

(I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m.3.00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quanto meno la meta' dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della piu' alta sistemazione esterna del terreno).

Per l'abilita' devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Puo' essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimento di m. 1 piu' elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizza-

zione, contro l'umidita' del suolo;

- le finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con m.0.80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'area libera.

16.6. - Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m.3 tra l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt.2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a m.1,80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili qualora si dia luogo ad una superficie maggiore di mq.15 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a m.2,70 misurata da un minimo nel punto piu' basso di m. 1,80.

I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con altezza media di m.2,40, da computarsi tra gli accessori.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento tecnico

prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'aerazione ed illuminazione dei solai sottotetto non abitabili possono essere realizzate con aperture ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq.0,80 per ogni locale o su timpani nel rapporto massimo di mq.0,60 per ogni locale.

Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoio sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

I locali sottotetto aventi destinazioni diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

17. - Requisiti di abitabilità

17.1. - Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili all'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestra apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq.1,50 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

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

I locali accessori devono avere un rapporto tra le superficie delle finestre e quella

dei pavimenti non inferiore a 1/12, in nessun caso la superficie delle finestre potrà essere inferiore a mq.0,80.

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

a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di un'unita' immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, ecc) dotato di piu' servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

18. - Determinazione distanze e altezze degli edifici

18.1. - Distanze

Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprieta', dai confini urbanistici, dal ciglio stradale si misurano a partire dal filo del fabbricato e nel caso dei volumi aggettanti (bowindows o bal-

coni chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti piu' vicini.

Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare i disposti dell'art.9 del D.M. 2-4-1968, n.1444:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio vanno mantenute, tra gli edifici, le distanze non inferiori a quelle preesistenti.

Nella realizzazione di complessi edilizi su aree di nuovo impianto, quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di:

- m/5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a m.7;
- m/7,50 per lato, in caso di strade di larghezza compresa tra 7 e i 15 metri;
- m.10 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a m.15.

Qualora le distanze come sono definite risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' elevato, va aumentato il distacco del ciglio stradale sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato piu' elevato.

Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, i Piani attuativi possono stabilire, in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti,

allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare e siano rispettati distacchi tra edifici pari all'altezza del fabbricato piu' elevato e comunque non inferiore a m.10.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici e di proprietà non devono essere inferiori a m.5.

E' ammessa una distanza dai confini urbanistici relativi ad aree destinate a verde, parchi e giardini sino ad un minimo di m.3 purché espressamente prevista dalla normativa di zona o dai Piani attuativi.

Qualora le norme di zona lo prevedano, e' anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà, secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art.877 C.C.);
- con comunicazione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno ai vicini (art.874 C.C.);
- con semplice innesto nel muro del confinante, previo pagamento della indennità di cui all'art.876 C.C.
- quando vi e' accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile.

18.2. - Distanze tra pareti finestrate o parti di

pareti finestrate

La distanza tra pareti e pareti finestrate di edifici prospicienti e' fissata in m.10

Per edifici di altezza superiore a m.10 puo' essere prescritta nella normativa della singola zona la distanza almeno pari all'altezza dell'edificio piu' elevato.

Negli edifici con pareti parzialmente fronteggianti agli estremi, le parti delle pareti non finestrate possono trovarsi a distanza inferiore a m.10.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare e' quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro.

Non costituisce, pero', distanza la parte della facciata non proiettante.

18.3. - Altezze degli edifici

Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del Piano regolatore per le singole zone.

Eventuali deroghe per edifici di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. n.18/1983.

Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va' consi-

derata ai fini dell'altezza. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, vano motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a m.1,20.

Per gli impianti coperti a tetto le altezze si misurano:

- 1) -in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:
 - a) la traccia della linea d'imposta del tetto e' a quota inferiore all'estradosso stesso;
 - b) le falde di copertura abbiano una pendenza inferiore al 35%.
 - c) l'intradosso del colmo di copertura sia posto non oltre m.3 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- 2) -in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso in cui:
 - a) l'imposta del tetto sia a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - b) la pendenza delle falde sia inferiore al 35%;
 - c) la distanza tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi metri 3;
- 3) -in corrispondenza del punto medio della falda (meta' della lunghezza presa dall'imposta del tetto al colmo) ove l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre m.3. L'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, e/o la pendenza della falda, sia superiore al 35%.

Per gli edifici su terreno in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come rife-

rimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

L'altezza della piu' alta delle fronti non potra' comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di m.1,5.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio (acclività superiore al 5%) non puo' sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiori di quella realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non puo' eccedere il numero di piani consentiti.

Nel caso in cui l'incremento di altezza di mt.1,5 sia superata, l'edificio puo' svilupparsi a gradoni, purché la soluzione architettonica risulti soddisfacente ed il fronte a valle è l'altezza massima migliorata.

Arbitrari abbassamenti del piano di spiccato delle costruzioni ai fini di aumenti di superfici e volumi edificabili sono da configurarsi come vere e proprie infrazioni edilizie e come tali da perseguire a norma di legge.

18.4. - Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe della stessa proprietà a diversa destinazione urbanistica, e' ammissibile, previo parere della Commissione Edilizia ed urbanistica, la costruzione di un unico corpo di fabbrica e purché su entrambe le aree siano consentite le stesse destina-

zioni d'uso come unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

19. - Norme particolari di igiene edilizia

19.1. - Isolamento termico

Gli edifici, di cui all'art.3 del D.P.R. 1052/1977, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggette alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianti di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Urbanistica, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

Prima del ritiro della concessione, il titolare della stessa e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma di un tecnico abilitato iscritto al relativo Albo professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- A) Progetto isolamento termico
- relazione termica conforme alla legge 373/76 e relativi regolamenti di esecuzione, corredata di:
 - verifica termoidrometrica delle singole strutture;
 - particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;

- piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

B) Progetto impianto termico

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:

- legge n.615 del 16.6.1966 e relativo regolamento;
- circolare n.73 del 29.7.1971 del Ministero dell'Interno;
- circolare n.68 del 30.4.1976 e relativi regolamenti;

Inoltre il progetto dovrà contenere:

- a) schema planimetrico generale con indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b) schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e) indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) pianta e sezioni della centrale da presentare ai VV.FF..

19.2. - Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quella esistente devono essere predisposti i sistemi di isola-

mento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianto o di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti congiunti, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.4.1966 n. 1769 -parte prima- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL.PP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno occorre garantire che i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

19.3.-Isolamento dell'umidità'

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

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta) debbono avere

il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine areata o vespaio di pignatte a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati e ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolare modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità' ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di

resina siliconiche, deumidificazione elettroosmotica, etc..

20. - Norme di sicurezza

20.1. - Prescrizioni antisismiche

- 1 - Le costruzioni in zona sismica devono essere progettate per sopportare un tipo di sollecitazione tipicamente dinamica.
- 2 - Il progetto strutturale dovrà:
 - definire i carichi di esercizio;
 - determinare lo stato di tensione e di deformazione;
 - dimensionare la struttura sulla base delle caratteristiche dei materiali e dei prevenibili meccanismi di rottura (progettazione a duttilità controllata) in modo da aversi uno schema di collasso con cerniere plastiche sulle travi.
- 3 - La scelta dell'area su cui erigere l'opera dovrà per quanto possibile, riguardare preferenzialmente le zone con terreni di buona consistenza, con esclusione di zone suscettibili di liquefazione o di zone potenzialmente franose; dovranno, perciò, effettuarsi indagini e prospezioni allargate oltre l'area interessata dalla costruzione, illustrate nella relazione sulle fondazioni da allegare al progetto, a firma del calcolatore delle strutture, del direttore dei lavori, del geologo incaricato, a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.
- 4 - Nel proporzionamento dell'edificio, deve tenersi conto della distribuzione delle masse, della inerzia dalle quali dipende la risposta alle scosse sismiche, cercando, per quanto possibile, di regolarizzare la suddetta distribuzione e di evitare concentrazione di masse ai piani più alti, riconducendo il più basso possibile il centro di gravità della costruzione.
- 5 - Salvo particolari esigenze architettoniche, dovrà cercarsi di realizzare forme in pianta il più possibile regolari, evitando quelle forme per le quali il comportamento sismico non è di immediata valutazione (piante a L, a V, a Z, a T).
- 6 - In riferimento alla L.2.2.1974 n.64 ed al D.M.3.3.1975, e successive modifiche ed integrazioni, le strutture portanti potranno essere realizzate in muratura, con intelaiature in calcestruzzo armato e/o pre-compresso in acciaio, sistema misto acciaio-calcestruzzo con elementi prefabbricati, in legno.
- 7 - L'altezza massima degli edifici non può superare i limiti specificati nella Tabella 1, punto C.2 del D.M. 3.3.1975 escludendo dal computo eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. Tale altezza va computata fino alla imposta della falda di copertura comunque questa sia configurata, (Consiglio Superiore LL.

PP. voto n. 168 del 14.06.1979) vietando l'uso a fini abitativi del sottotetto.

- 8 - Per gli edifici con piu' di due piani in elevazione, prospicienti spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermo restando le limitazioni di cui al punto 7 ed eventuali limiti maggiori previsti negli strumenti urbanistici vigenti, la distanza minima tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto alla strada, non deve essere inferiore a ml.10 nelle zone con grado di sismicita' S=12 e S=9.

L'altezza dell'edificio misurata come al punto 7, non potra' essere superiore, per ciascun fronte, al doppio della suddetta minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada (definizione di piano: Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n. 425 del 22.09.1977 voto n.668 del 18.12.1980).

Se il fronte dell'edificio prospetta in tutto o in parte su strada perpendicolare al fronte stesso, la distanza da rispettare e' quella tra il contorno dell'edificio e l'ideale ciglio opposto dalla strada in corrispondenza della trasversale (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n.594 del 18.01.1979).

Nel caso di strada formata da carreggiate a quote diverse, non possono sommarsi le rispettive larghezze e come distanza andra' considerata quella

tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della carreggiata piu' prossima (Consiglio Superiore dei LL.PP. voto n. 236 del 22.09.1977). Nelle distanze sopra indicate vanno inglobate anche le larghezze di eventuali marciapiedi, che sono da considerarsi, quindi, larghezza stradale (Consiglio Superiore LL.PP. voto n.236 del 22.9.1977). Quale strada, ai sensi del punto C.3 lettera b) del D.M. 3.3.1975, e' da computarsi anche lo spazio inedificabile, non cintato, aperto alla circolazione pedonale (Consiglio Superiore LL.PP. voto n.383 del 19.6.1980).

Nel caso di edifici con non piu' di due piani valgono le limitazioni imposte dai punti precedenti. Se la costruzione presenta parti di diversa elevazione, l'altezza da computare e' quella dalla parte piu' alta.

Nel caso di corpi strutturalmente indipendenti, per ognuno di essi, separatamente, andranno computate le sopramenzionate altezze e distanze.

- 9 - Secondo quanto prescritto dal punto C.4 del decreto ministeriale 3.3.1975, e' necessario predisporre, nel caso di corpi di fabbrica contigui, giunti tecnici, in modo da distaccare i due corpi della quantita'

$$d(h) = \frac{h}{100}$$

dove d(h) e' il distacco

tra i due punti affacciati a quota h.

Tale distacco e' a intendersi misurato al netto dell'intonaco o altro materiale da rivestimento.

20.2. - Prescrizioni antincendio

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

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;

- La struttura portante della scala ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

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

- ogni scala puo' servire fino ad un massimo di 400 mq. di Su coperta per piano e non piu' di 4 alloggi per piano;

- le pareti dei vani ascensori devono ave-

re uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm.15 se in cemento armato;

- scale e ascensore possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a mt.17 deve essere dotata sino all'ultimo piano di aperture munite da infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m/10;

- gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt.10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in maniera combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

21. - Igiene e tutela dell'ambiente

21.1. - Salubrita' del suolo

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame ed altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del sottosuolo.

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso, deve essere dissodato per la profondita' di almeno 2 mt.; ed i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro cimitero.

Se il terreno destinato alla costruzione e' umido e soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, e' vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni, e' obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidita' salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

21.2. - Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dal Piano regolatore e sono soggette a prescrizioni particolari ed a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla resistenza.

Gli edifici rurali devono

essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove cio' non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidita' con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm.70.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da queste non meno di mt.2, onde realizzare una opportuna intercapedine, adeguatamente ventilata, tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza del fabbricato non inferiore a mt.2, realizzando, in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, munito di canali di gronda e pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di mt.0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case

rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono (quando non siano a livello familiare) essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt.10 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, una altezza minima di mt.3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq.10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq.5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di mt.2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

21.3. - Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- Acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono ri-

spondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10.5.1976, n.319, allegati applicativi (tabella A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte della autorità competente preposta al controllo.

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi della legge 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo, in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualificative e qualitative degli scarichi ponendole a confronto con quello dello scarico precedente.

Degli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

- a) lo smaltimento attraverso fognatura
- 1 - gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre

consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Sindaco.

Le acque nere: devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservate.

2 - Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

a) impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita dei liquami;

b) di materiali resistenti alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

3 - Nel caso che la fognatura sia dotata di un impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

21.4. - Autorizzazione allo esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione

in carta legale deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autentica dello stesso.

Il documento da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267;

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art.28 del D.P.R. 9.4.1959, n.128;

- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;

- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

a) estratto di mappa cartastale in data non anteriore a mesi sei;

b) planimetria in scala 1:25000 (I.G.M.) con lo-

calizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, paesistico, di consolidamento degli abitati, demaniali, di rispetto ai corsi d'acqua;

c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1:10000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologie, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrologiche e di stabilita' presenti e conseguenti alla attivita' di cava;

d) piano di coltivazione costituito da :

- relazione tecnico illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalita' di coltivazione, accumulo e discarica;

- rilievo planoaltimetrici, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;

- colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:100;

e) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da :

- relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere ; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento

tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attivita' di coltivazione; i tempi, le modalita' ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie;

- carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore ad 1:2000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava;

- carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2000, con sviluppi, a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;

f) programma economico-finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unita' lavorative impiegate, ecc. Il programma economico finanziario deve altresì contenere una schema di convenzione con il Comune;

g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia ap-

posita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazione.

Al fine di una rapida ed esaudiente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro 30 giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese dell'esercente della cava.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel precedente articolo.

22. - Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociali, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/1978, si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoni-

che" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni e gli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano:

a) le strutture esterne connesse agli edifici.

Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;

Parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi;

b) Il manufatto edilizio e segnatamente:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi);

- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);

- scale (adeguamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);

- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);

- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);

- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);

- pavimenti (caratteristiche di materiale e di

colore, variazioni di livello);

- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);

- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);

- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza dal pavimento e visibilita').

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacita' motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacita' motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilita' dello spettacolo dagli spazi di sosta.

23. - Organismi tecnico-consultivi comunali

23.1. - Commissione Edilizia Urbanistica (composizione)

Esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia e urbanistica. E' formata da:

Componenti di diritto:

- Sindaco o ~~assessore~~^{suo} delegato che la presiede;

- Tecnico Comunale;

- Medico del Servizio Igiene Ambientale della

U.L.S.S.;

- Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato, la presenza di quest'ultimo ai lavori della Commissione Edilizia Urbanistica e facoltativa.

Componenti elettivi sono:

In numero di sei nominati dal Consiglio Comunale, di cui: due eletti dalla minoranza, scelti tra i Tecnici in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, tra i componenti elettivi devono essere compresi un architetto ed un ingegnere scelti dal Consiglio Comunale tra terne designate dai rispettivi Ordini.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune come designato dal Sindaco.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consigli Comunale.

I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

Il componente che si dimette o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato viene sostituito da altro Tecnico eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica la durata dello stesso.

I Componenti di carica consiliare decadono dalla carica, quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non svolgono, nell'anno, almeno 2/3 degli incarichi istruttori assunti, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali