

COMUNE DI DOMUS DE MARIA

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. n°14

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTAZIONE

DE-CA Progetti

Dott. Ing. Italo Meloni



ORDINE INGEGNERI E ARCHITETTI
PROVINCIA DI CAGLIARI

Dr. Ing. ITALO MELONI

CONSULENZA PER LA PIANIFICAZIONE AMBIENTALE

Dott. Arch. Cristiana Cherchi

CONSULENZA GEOLOGICA-AMBIENTALE

Dott. Geol. Luigi Maccioni

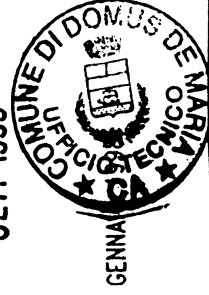
CONSULENZA AGRO-ZOOTECNICA

Dott. Agr. Raimondo Congiu

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE

P. Ed. Luciano Porcu

1 - SET. 1999



Forner

Lulu

COLLAUDO: *Elisabetta Mella*

INDICE

TITOLO I	Disposizioni generali	pag.	1
CAPO I	Norme preliminari	"	1
Art.1	Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio	"	1
Art.2	Osservanza del regolamento edilizio	"	1
Art.3	Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti	"	2
Art.4	Facoltà di deroga	"	2
Art.5	Riferimenti alla disciplina urbanistica	"	2
CAPO II	Organi Istruttori Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia	"	3
Art.6	Compiti della Commissione Edilizia	"	3
Art.7	Formazione e nomina della Commissione Edilizia	"	4
Art.8	Funzionamento della Commissione Edilizia	"	4
CAPO III	Ammissibilità degli Interventi	"	6
Art.9	Interventi ed obblighi connessi	"	6
Art.10	Definizione ed attuazione degli interventi	"	7
Art.11	Interventi per opere interne	"	12
Art.12	Interventi di manutenzione ordinaria	"	13
Art.13	Interventi urgenti	"	15
Art.14	Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale	"	15
Art.15	Interventi di occupazione di suolo mediante deposito all'aperto	"	16
Art.16	Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo	"	16
Art.17	Interventi di manutenzione straordinaria	"	17
Art.18	Interventi di restauro	"	18
Art.19	Interventi di risanamento conservativo	"	19
Art.20	Modifica di destinazione d'uso e di trasformazione tipologica	"	19
Art.21	Interventi di ristrutturazione edilizia	"	20
Art.22	Interventi di ampliamento	"	20
Art.23	Interventi di ricostruzione	"	21
Art.24	Interventi di nuova costruzione	"	21
Art.25	Interventi di urbanizzazione	"	22
Art.26	Interventi di lottizzazione e di frazionamento	"	23
Art.27	Variante al progetto - Interventi non ultimati	"	24
Art.28	Progetto di massima - dichiarazione urbanistica	"	24

CAPO IV	Procedure - Documentazione richiesta	"	26
Art.29	Interventi per opere interne	"	26
Art.30	Interventi di manutenzione ordinaria	"	26
Art.31	Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento	"	27
Art.32	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	"	28
Art.33	Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento ricostruzione e nuova costruzione	"	29
Art.34	Interventi di modifica di destinazione d'uso e trasformazione tipologica	"	31
Art.35	Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo	"	31
Art.36	Interventi relativi ad aree scoperte	"	33
Art.37	Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili	"	33
Art.38	Depositi all'aperto	"	34
Art.39	Interventi di lottizzazione	"	34
Art.40	Progetto di massima - dichiarazione urbanistica	"	37
Art.41	Interventi per manufatti provvisori - interventi urgenti	"	38
Art.42	Autorizzazioni speciali	"	38
Art.43	Interventi in zone di valore ambientale ed architettonico	"	40
CAPO V	Adempimenti d'obbligo	"	42
Art.44	Interventi vietati od ammessi eccezionalmente	"	42
Art.45	Aperture di strade private ad uso pubblico	"	42
Art.46	Strade private non di uso pubblico	"	43
Art.47	Richiesta della Conc. O dell'Aut.	"	43
Art.48	Adempimenti relativi alla Conc. Od all'Aut.	"	44
Art.49	Adempimenti relativi all'isolamento termico	"	45
Art.50	Concessione per edilizia convenzionata	"	45
Art.51	Concessione per edilizia di recupero	"	46
Art.52	Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione	"	46
Art.53	Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione	"	47
CAPO VI	Rilascio ed uso della Conc. O dell'Aut.	"	48
Art.54	Esame delle denunce e delle richieste di intervento	"	48
Art.55	Procedure per il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione	"	48
Art.56	Concessione ed autorizzazione gratuite	"	51
Art.57	Concessione per edifici non residenziali	"	52
Art.58	Attuazione diretta delle opere urbanizzative	"	53
Art.59	Rilascio della concessione	"	53
Art.60	Carattere della concessione	"	54
Art.61	Pubblicità della concessione	"	54

CAPO III	Edifici rurali		
Art.94	Norme generali	"	79
Art.95	Locali di abitazione nelle case rurali	"	79
Art.96	Servizi igienici nelle case rurali	"	80
Art.97	Acqua potabile ed acquai nelle case rurali	"	80
Art.98	Edifici per il ricovero degli animali	"	81
Art.99	Letamai e serre di coltura	"	82
CAPO IV	Sicurezza degli edifici	"	83
Art.100	Norme generali di sicurezza	"	83
Art.101	Prescrizioni generali antincendio	"	83
Art.102	Norme antincendio per le singole parti degli edifici	"	83
Art.103	Norme per le costruzioni in legno	"	84
Art.104	Norme antincendio per edifici speciali	"	85
Art.105	Condutture per gas ed elettriche - bombole G.P.L.	"	85
Art.106	Condotti di fumo - caldate a vapore - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolai	"	87
Art.107	Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	"	88
Art.108	Serramenti e tende a sporgere - oggetti di mostre	"	94
CAPO V	Estetica degli Edifici	"	95
Art.109	Opere in zone di particolare interesse	"	95
Art.110	Decoro degli edifici	"	96
Art.111	Intonacatura e tinteggiatura degli edifici	"	96
Art.112	Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi	"	97
Art.113	Pitture figurative sulle facciate	"	97
Art.114	Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine	"	98
Art.115	Recinzioni	"	98
Art.116	Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari	"	99
TITOLO III	Norme Tecnologiche	"	100
CAPO I	Requisiti generali degli edifici	"	100
Art.117	Norme Tecnologiche	"	100
Art.118	Requisiti termici ed igrotermici	"	100
Art.119	Requisiti illuminotecnici	"	102
Art.120	Requisiti acustici	"	102
Art.121	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	"	103
Art.122	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	"	104
Art.123	Requisiti relativi alla fruibilità	"	104

Art.62	Impugnazione della concessione	55
Art.63	Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi	55
Art.64	Scadenza della concessione	56
Art.65	Annullamento e decadenza della concessione e dell'autorizzazione	56
Art.66	Conc. Ed Aut. In sanatoria	57
Art.67	Opere in conglomerato cementizio armato	58
Art.68	Opere in muratura portante	58
CAPO VII		
	Conduzione dei lavori - Verifiche - Sanzioni	59
Art.69	Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi	59
Art.70	Inizio esecuzione e termine dei lavori	60
Art.71	Interruzione dei lavori	60
Art.72	Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera	61
Art.73	Verifiche inerenti l'isolamento termico	61
Art.74	Certificato di agibilità e/o di abitabilità	62
Art.75	Rilevamento del patrimonio edilizio	65
Art.76	Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni	65
Art.77	Sospensione dei lavori	66
Art.78	Manutenzione e revisione periodica degli edifici	67
Art.79	Contravvenzioni e sanzioni penali	68
Art.80	Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere	69
Art.81	Esproprio delle aree delimitate dal PPA o comprese nei PR	70
TITOLO II		
	Progettazione delle Opere	71
CAPO I		
	Edifici Abitativi	
Art.82	Dimensione e dotazione minima degli alloggi	71
Art.83	Caratteristiche dei locali di abitazione	71
Art.84	Accessibilità degli edifici	73
Art.85	Accesso dei minorati fisici alle costruzioni	73
Art.86	Aerazione ed illuminazione dei locali	74
Art.87	Sotterranei, seminterrati e sottotetti	75
Art.88	Servizi igienici degli alloggi	76
CAPO II		
	Edifici speciali	77
Art.89	Locali di alloggio collettivi	77
Art.90	Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali	77
Art.91	Depositi e magazzini	78
Art.92	Edifici industriali e speciali	78
Art.93	Barriere architettoniche	78

Art. 154	Scale	"	127
Art. 155	Rifiniture e pavimenti	"	127
Art. 156	Zoccolature e gronde	"	128
CAPO IV	Norme Igieniche	"	129
Art. 157	Norme generali	"	129
Art. 158	Serbatoi di carburanti e di oli combustibili	"	130
Art. 159	Deposito di rifiuti solidi	"	130
Art. 160	Recinzione e Sistemazione delle aree inedificate	"	130
TITOLO V	Norme transitorie e finali	"	132
CAPO I	Norme transitorie	"	132
Art. 161	Adeguamento degli edifici non regolamentari	"	132
Art. 162	Regolarizzazione dei depositi all'aperto	"	132
Art. 163	Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate	"	133
CAPO II	Norme Finali	"	134
Art. 164	Formazione, adozione e approvazione del regolamento edilizio	"	134

Art.124	Requisiti relativi alla sicurezza	106
Art.125	Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza	107
Art.126	Requisiti relativi alla durabilità	108
Art.127	Requisiti energetici ed ecologici	108
CAPO II	Requisiti degli Impianti	110
Art.128	Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	110
Art.129	Impianti igienici, canalizzazioni e canne fumarie	110
Art.130	Deflusso delle acque pluviali	111
Art.131	Fosse di depurazione biologica	112
Art.132	Cappe e camini	113
Art.133	Forni e camini industriali	114
TITOLO IV	Esecuzione delle opere	115
CAPO I	Misure di sicurezza	115
Art.134	Esecuzione delle opere edilizie	115
Art.135	Tutela della pubblica incolumità	115
Art.136	Formazione dei cantieri	116
Art.137	Prevenzione degli infortuni	117
Art.138	Responsabilità dell'esecutore delle opere	118
CAPO II	Conduzione dei lavori	119
Art.139	Demolizioni scavi e materiali di risulta	119
Art.140	Sgombero dei materiali - scarichi autorizzati	120
Art.141	Pulizia delle strade	120
Art.142	Occupazione temporanee del suolo pubblico e ripristino	120
Art.143	Lavori nel pubblico sottosuolo	121
Art.144	Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico - passi carrabili	121
Art.145	Rimozione di opere che occupano spazi pubblici	122
Art.146	Rinvenimenti e scoperte	122
Art.147	Servitù pubbliche	122
Art.148	Numerazione civica	124
CAPO III	Norme di buona esecuzione	125
Art.149	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	125
Art.150	Salubrità del terreno - terreni umidi	125
Art.151	Camere d'aria, intercapedini e vespai	126
Art.152	Murature	126
Art.153	Solai, Coperture e balconi	126

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I - Disposizioni Generali Capo I - Norme Preliminari

ART. 1

NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinato l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonchè le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.
- 2) Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò' dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
- 3) Ai fini predetti il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della L. n. 47/1985 e - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 5 della stessa legge, nonchè dall'art. 20 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 per il quale l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985, in collaborazione con l'amministrazione comunale.

ART. 2

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Per gli effetti dell'art. 6 della L. n. 47/1985, il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni della CONC, nonchè alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'AC, secondo l'art. 6 della L. n. 47/1985.
- 2) La sostituzione del committente, comporta la volta della concessione; verificandosi dovrà essere richiesta dal subentrante una nuova concessione edilizia che il Dirigente

competente rilascerà secondo le procedure previste per le concessioni edilizie.

La sostituzione del D.L. comporta l'immediata sospensione dei lavori disposta dallo stesso D.L. comunicata al Dirigente fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione del nuovo D.L. che contestualmente dovrà comunicare che i lavori sino ad allora eseguiti rispettano le conformità di cui al punto 1) del presente articolo.

La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al Dirigente dal titolare della concessione edilizia entro 15 giorni.

ART. 3

OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1) Per quanto non previsto dal RE, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale (LUN) e regionale (LUR) e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

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

ART. 4

FACOLTA' DI DEROGA

1) Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n.1357/1955 e n.765/1967, il Sindaco, previa delibera del C.C., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.41-quater della LUN o quella prevista dalla LUR, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dalle norme di legge.

ART. 5

RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

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

ART. 6

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC e quindi non vincolante per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.
- 2) La CE esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Piano generale e PA), al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.
- 3) Compiuta l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento amministrativo, la CE esprime pareri:
 - sui progetti di massima di nuove opere;
 - sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
 - sulle richieste di intervento per opere di restauro e di risanamento conservativo;
 - sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico, consolidamento e ristrutturazione edilizia);
 - sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
 - sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
 - sulle proposte di demolizione parziali o totali nelle zone A o totali in altre zone;
- 4) La CE esprime inoltre pareri:
 - sull'interpretazione, e sull'eventuale modifica del presente RE;
 - sull'interpretazione delle norme di attuazione (NTA o NU) dei piani urbanistici;
 - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.
 - su ogni opera sul merito della quale il responsabile dei servizi giudichi opportuno consultarla.
- 5) Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al responsabile dei servizi.
- 6) La CE può sentire, i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.

ART. 7

FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è nominata dal Sindaco e potrà essere composta da soli tecnici.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da impiegato del Comune designato dal Sindaco che stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui, dai membri presenti e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla CE nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

I membri durano in carica due anni e saranno considerati dimissionari se assenti per 5 riunioni consecutive senza giustificato motivo.

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

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o suo delegato in qualità di Presidente;
- b) dall'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata o Dirigente delegato;
- c) da 4 membri, rappresentanti delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini professionali degli ingegneri e degli architetti;
- d) da 5 membri, scelti tra esperti in urbanistica, architettura, tutela dell'ambiente, geologia, bellezze naturali e problematiche sulle barriere architettoniche;
- e) dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata o dell'Urbanistica, ciascuno per le pratiche di propria competenza.

ART. 8

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 1) La CE si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Sindaco lo ritiene opportuno.
- 2) Quando si tratti di dare pareri sui PA e sulle varianti al Piano vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre Membri nella prima seduta.
- 3) Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale, in apposito registro a cura del Segretario della CE.

- 4) Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.
- 5) Il Membro della CE deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la CE deve pronunciarne la riconsacrazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro recusato decade dalla carica.
- 6) Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrono i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.
- 7) Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernano.
- 8) I Membri della CE hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal CC, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune.
- 9) I progetti da esaminare debbono riportare preventivamente il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dalla L. 241 del 7/8/1990.
- 10) Il responsabile del procedimento viene designato dal dirigente di ciascuna unità organizzativa, ed è responsabile della istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonchè della predisposizione degli atti per l'adozione del provvedimento finale. (L.241).
- 11) Le pratiche devono essere portate all'esame della C.E. in scrupoloso ordine di presentazione. Salvo che per le esigenze attinenti le opere pubbliche, i P.A., le varianti in corso d'opera e quelle assistite da finanziamento pubblico e per finalità economiche (attività commerciali, artigianali, agricole).
Se si riscontrano nella fase istruttoria carenze documentative si richiede all'interessato l'integrazione di quanto mancante nella pratica. L'istanza riprenderà il proprio iter non appena verranno consegnate le integrazioni richieste. Nella richiesta di integrazione da parte della C. E. dovrà essere evidenziata la norma specifica che prescrive quanto richiesto.

ART. 9

INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1) Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

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

Si definiscono interventi anche:

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

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

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

ART. 10

DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la preventiva comunicazione oppure denuncia all'Amministrazione Comunale (A.C.)
- la semplice autorizzazione del responsabile dei servizi od AUT
- la concessione ad edificare o CONC

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

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

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

A) a preventiva comunicazione al Sindaco del loro inizio:

- 1 - le opere interne; (art.11)
- 2 - le opere di manutenzione ordinaria; (art.12)
- 3 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree agricole;
- 4 - gli interventi urgenti necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone; (art.13)

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n.537:

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- c) modifica delle destinazioni d'uso senza opere ad essa preordinate;

- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n.1497 e 6 dicembre 1991, n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto 27 giugno 1985, n.312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n.431, o della legge 18 maggio 1989, n.183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

La denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

Tale denuncia deve essere effettuata venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, da parte dell'interessato che deve presentare, la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di

quelle igienico-sanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Ai sensi del comma precedente il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

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

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

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

Per le opere pubbliche dei comuni, delle provincie e delle comunità montane, la deliberazione, con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

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

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

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

B) ad autorizzazione del responsabile dei servizi (AUT)

- 1 - le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, o di adeguamento igienico e funzionale; (art.14)
- 2 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39; (art.15)
- 3 - le opere di demolizione; (art.16)
- 4 - i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere; (art.16)
- 5 - gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di edifici preesistenti ad uso residenziale (lett.b) e c) L.457/78 e art.7 L.94/82 salvo i casi in cui è prescritta la CONC; (art.17/18/19)
- 6 - modifica di destinazioni d'uso (art.20)
- 7 - i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.) costituenti pertinenze di edifici esistenti;
- 8 - gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici;
- 9 - la posa di serbatoi (di carburante, olii combustibili e GPL);
- 10 - le targhe professionali;
- 11 - la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- 12 - le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- 13 - le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- 14 - le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- 15 - le serrande e le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- 16 - le decorazioni floreali anche temporanee;
- 17 - le luminarie e le lampade;
- 18 - le lapidi e le targhe commemorative;
- 19 - i quadri iconici, le pitture e le opere decorative in genere;
- 20 - la pavimentazione di portici o di marciapiedi, quando sia d'iniziativa privata; ed inerenti gli spazi pubblici o soggetti a pubblico transito;

- 21 - le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiali tipico) e le loro alterazioni (art.21) purchè di uso pubblico;
- 22 - l'illuminazione diretta od indiretta di edifici;
- 23 - i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
- 24 - le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei);
- 25 - le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- 26 - i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- 27 - le foriere ed i cestini dei rifiuti;
- 28 - le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- 29 - i pali e gli apparecchi d'illuminazione e di condizionamento o di supporto di servizi aerei;
- 30 - la posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili, siano esse aeree o sottomaree.
- 31 - l'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano;
- 32 - interventi per manufatti provvisori;

c) a concessione (CONC)

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, quando concernano immobili vincolati (art.7 L.n.94/1982; art.26 L.n. 47/1985; art.15 L.R. n.23/1985);
- 2) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;
- 3) le cappelle;
- 4) le edicole funerarie;
- 5) le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;
- 6) la realizzazione di manufatti inerenti linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili (stazioni elettriche, ecc.);
- 7) le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 oppure vincolati dal Piano in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale;
- 8) gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati dallo stesso Piano;
- 9) gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planivolumetrico;
- 10) gli interventi di ristrutturazione edilizia; (art.21)
- 11) gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione; (art.22)
- 12) gli interventi di ricostruzione; (art.23)

- 13) gli interventi di nuova costruzione; (art.24)
- 14) gli interventi di urbanizzazione; (art.25)
- 15) l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere;
- 16) il deposito all'aperto in aree ricadenti in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale;

ART. 11

INTERVENTI PER OPERE INTERNE

- 1) Sono soggette a preventiva comunicazione al Sindaco accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato di asseverazione delle opere da eseguirsi alle norme tecniche ed igienico-sanitarie - tutte quelle opere, interne alle costruzioni, che:
 - non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) od aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art.2 del 2 aprile 1968, n.1444), le loro originarie caratteristiche costruttive; purchè dette opere non siano in contrasto con il Piano vigente e/o con quello adottato, nonchè con il presente RE.
- 2) Appartengono esemplificatamente a questa categoria:
 - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
 - l'apertura o la chiusura di porte interne;
 - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
 - le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
 - la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.), purchè non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;

- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente RE;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purchè i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

3) Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Il Responsabile incaricato si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

4) Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere interne quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

ART.12

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1) Sono soggetti a preventiva comunicazione al Sindaco le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei

locali; ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

- 2) Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art.26 della L. n.47/1985 e dell'art.15 della L.R. n. 23/1985.

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- riparazione delle recinzioni.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le guardiole;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni.

INTERVENTI URGENTI

ART. 13

- 1) Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.
- 2) I primi possono essere eseguiti con tempestiva comunicazione al Sindaco e sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato - con procedura d'urgenza - dal responsabile dei servizi.
- 3) In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Sindaco i lavori intrapresi ed a presentare - nel termine di 15 giorni dal loro inizio - la richiesta dell'AUT o della CONC, ed entro 30 gg dal loro inizio gli eventuali elaborati secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

ART. 14

INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE

- 1) Concernono le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:
 - a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;
 - b) la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa comporti un aumento del numero delle unità stesse, ancorchè richiesto da esigenze funzionali.
- 2) Gli interventi di cui al punto 1 sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad AUT; laddove le opere richiedono la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati dallo stesso Piano, si richiede però' la CONC.
- 3) E' fatta salva l'osservazione delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

ART. 15

INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO

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

2) Sono pertanto soggetti ad AUT i depositi all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e ca; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di rulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili.

Non è richiesta invece una specifica AUT per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di CONC.

3) Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale, è richiesta la CONC.

4) Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad AUT.

ART. 16

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

1) Concercono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo; nonché gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2) Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggetti ad AUT. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 che di altre leggi oppure segnalati dal Piano, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente e l'AUT deve essere esplicita.

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

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

ART. 17

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1) Sono soggetti ad AUT e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2) Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni quando alterano le caratteristiche esistenti;
- il rifacimento di intonaci esterni quando alterano le caratteristiche esistenti;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- le opere per gli edifici industriali ed artigianali: necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purchè non comportino aumento di Slp e non rientrino tra le opere interne;
- gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne e di manutenzione ordinaria.

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

INTERVENTI DI RESTAURO

- 1) Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
 potrà essere consentito anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per servizi igienico se il piano ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie, unicamente per migliorare le condizioni igienico-sanitario dell'alloggio, condizioni che dovranno essere congruamente indicate e verificate dalla Commissione Edilizia.
 Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.
- 2) Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi delle LL n.1089/1939 e n.1497/1939, oppure individuati e vincolati dal Piano. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.
- 3) In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.
- 4) Gli interventi di restauro sono soggetti ad AUT se diretti esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a CONC. La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito di restauro - soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:
 - con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
 - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
 - con la concezione originaria dell'organismo edilizio; e purchè l'intervento di restauro miri a rimuovere tali incompatibilità.

- 5) Nel caso di restauro conservativo-ambientale, l'eventuale AUT deve essere sempre esplicita.
- 6) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o del rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART. 19

INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1) Concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso nonchè - piu' in generale - per conservare l'organismo edilizio e dargli funzionalità, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.
- 2) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART. 20

MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

- 1) Sono gli interventi che mirano a mutare - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare.
- 2) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/1977 (artt.9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia. (L.R. 23/85 art.11 comma 3).
- L'AC puo' consentire la modificazione di destinazione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.
- 3) Detti interventi sono soggetti a CONC negli ambiti territoriali, delimitati dal Piano, in cui le destinazioni d'uso sono regolate, nonchè in tutti i casi in cui - a giudizio dell'AC - il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standard urbanistici: cio' indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie.

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

5) In ogni caso, l'AC deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello infrastrutturale della zona e non potrà essere concessa per quegli edifici o loro parti che non possono assicurare le superfici per parcheggi come prescritto dalle norme di attuazione.

ART. 21

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1) Sono soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonchè l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche; il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2) Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti proposti alla loro tutela.

ART. 22

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

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

2) Essi consistono perciò:

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

- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

ART. 23

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

- 1) Sono soggetti a CONC - se del caso previo PA - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò' non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.
- 2) Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

ART. 24

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- 1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo) nonchè i camini industriali.
- 2) Si considerano pertanto nuove costruzioni:
 - gli involucri mobili che insistono sul terreno;
 - le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
 - le costruzioni leggere anche prefabbricate;
 - i palloni di plastica pressurizzati;
 - i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
 - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.
- 3) Si considerano altresì' nuove costruzioni le vetture (rulotte case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente

servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengono utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

ART. 25

INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

- 1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:
 - per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/1964);
 - per rendere possibile o piu' agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L. 865/1971);
 - per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
 - per infrastrutturare il territorio.

- 2) Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti manufatti i che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

- 3) Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterrì strumentali ad opere di urbanizzazione, nonchè le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonchè ogni oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

- 4) L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a CONC.
- 5) Gli interventi di urbanizzazione su aree inedificate sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un PA.

ART. 26

INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO

- 1) Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito PL, eventualmente di ufficio (PLU), da parte del CC oppure dalla Regione, ove ricorrano le condizioni indicate dall'art.24 della L. n.47/1985.
- 2) Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi - per dimensione e forma - alle esigenze edificatorie predette, ed ove venga interessata una particella dove insiste un edificio, l'area a questo asserita deve essere tale da consentire il volume dello stesso edificio ed in uso alla proposta di frazionamento dovrà risultare l'esplicita attestazione del tecnico firmatario del frazionamento in tal senso.
A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.
- 3) Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art.18 della L.n.47/1985 e dell'art.17 e 18 della L.R. 23/85 nonchè le sanzioni in esse previste.
- 4) Resta fermo l'obbligo della CONC e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI

- 1) Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò' permangono sostanzialmente rispettate.
- 2) Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il Piano vigente, con il presente RE e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:
 - la superficie coperta e la Slp;
 - le caratteristiche formali (sagoma);
 - le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime.

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

- 3) Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31 della L. n.457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova AUT o CONC, così' come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 8 della L. n.47/1985.

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

- 5) Nel caso di interventi non ultimati nei termini previsti per le opere di completamento residue deve essere richiesto il rinnovo della Conc. che il responsabile dei servizi sentita la C.E. rilascerà se non sono intervenute modificazioni di legge o di regolamento che rendano in contrasto l'intervento.

ART. 28

PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

- 1) Gli interventi e le opere soggette a CONC o ad AUT possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'AC un progetto di massima al fine di accertare:
 - la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o di un PA vigenti;
 - la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale PA vigente od alla esigenza di predisporlo;
 - il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
 - il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o

per le opere che si propongono;

- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'AC o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve eseguire.

2) Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche ed edilizie richieste.

3) L'AC rilascia su domanda - entro 30 giorni - una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti od in itinere di approvazione nonchè le modalità di intervento, anche in relazione al PA.

La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 18 della L. n. 47/1985.

4) Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata, ma non vincola comunque l'AC nei futuri atti che essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

ART. 29

INTERVENTI PER OPERE INTERNE

- 1) Ai sensi dell'art.26 della L. n.47/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui si intende eseguire un intervento per opere interne deve presentare al Sindaco, contestualmente alla comunicazione di cui al punto 1 del precedente art.11, una relazione tecnica (in duplice copia, firmata da un professionista abilitato alla progettazione.
- 2) Tale relazione deve asseverare le opere che si intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza di cui ai punti successivi nonché la loro conformità alle norme igienico - sanitarie contenute nel presente RE.
- 3) Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asseverante.
- 4) Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione con l'attestazione dell'avvenuta denuncia delle opere.
- 5) Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.
- 6) La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici nè l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

ART. 30

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- 1) L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e di miglioria deve essere segnalata al Sindaco prima o contestualmente all'inizio dei lavori.
- 2) La segnalazione deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori nel caso di ripristino delle facciate e di sostituzione di grondaie pluviali e simili, sempre che si adottino materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori

di quelli preesistenti (nei casi di "difformità" si configura un intervento di altro tipo).

- 3) La segnalazione, deve essere firmata dall'interessato e deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare.
Nella stessa denuncia, od in un documento apposito, sia il proprietario (o che ne ha titolo) che il tecnico abilitato debbono dichiarare sotto la loro personale responsabilità che le opere da effettuare sono classificabili di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente RE.
- 4) Il ripristino delle facciate di edifici vincolati dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 od interessati da vincolo artistico-ambientale imposto dal Piano è soggetto a CONC. L'insieme di piu' interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni del Piano vigente od adottato, è soggetto ad AUT. E' comunque richiesto il preventivo parere della SBAAS.
- 5) Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'AC si riserva ogni possibilità di intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

ART. 31

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO

- 1) Alla domanda di AUT debbono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:
 - a) planimetria catastale estesa almeno mt.100 dal confine del lotto in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
 - b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione comprendente le piante quotate dei piani interessati, in corrispondenza delle scale se queste esistono e sono oggetto d'intervento, ed almeno un'altra sezione quotata se la copertura a tetto e quanto fosse oggetto di lavori, nonchè i prospetti prima e dopo di lavori se venissero in qualche modo interessati.
 - c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
 - d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di che ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente RE;

e) relazione tecnica descritta delle opere.

- 2) Il Responsabile del procedimento si riserva di accertare in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al RE, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il Responsabile del procedimento emetterà diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.

ART. 32

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

a) planimetria catastale estesa almeno mt.100 oltre i confini del lotto in scala 1:2000 od 1:1000.

b) rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala adeguata relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

c) relazione tecnica con la descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20 + 1:50) e dei lavori da eseguirsi;

d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;

e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazione d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critico e di topografia sociale;

f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

g) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di PA qualora sia prescritto.

- 2) In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b) è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO
RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- relazione

- disegni comprendenti

a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, nonchè del PA e del ppa (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;

b) planimetria catastale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;

c) planimetrie orientate, del lotto interessato e delle aree adiacenti private o pubbliche in scale 1:500 od 1:200, corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie coperta; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);

1) l'allineamento stradale;

2) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;

3) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

4) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;

5) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);

6) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

- d) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- e) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto od in parte produttivi, nuovi o da edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;
- f) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la disponibilità dell'area o del fabbricato su cui debbono eseguire gli interventi edilizi;
- g) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti o corrispondente Servizio regionali, Anas, Amm.ne Provinciale, Servizio regionale delle Foreste, Genio Civile nonchè dal Comando VVFF;
- h) relazione, dichiarazione ed eventuali disegni relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 384/78, L. 13/89 e D.M.236/89).
- 3) Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può chiedere in aggiunta:
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;
- 4) I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini.
- 5) La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del DM 2/8/1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.
- 6) Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli prevista dall'art. apposito.

ART. 34

INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E TRASFORMAZIONE
TIPOLOGICA

- 1) Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di CONC deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per questo ultimo tipo di intervento, anche se l'immobile non ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata, secondo le delimitazioni del Piano.
- 2) Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia.
 - a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
 - b) planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
 - c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
 - d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standard urbanistici;
 - e) eventuale documentazione relativa all'osservazione delle norme in materia di scarichi.
- 3) L'intervento viene assentito con CONC se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dal Piano o se il cambio d'uso implica variazione degli standard urbanistici; con AUT in tutti gli altri casi. Esso comporta il conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.
- 4) L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

ART. 35

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

- 1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
 - planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
 - quadro d'insieme della zona circostante, composto da:

- a) planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000; estesa almeno 50 mt. oltre i limiti di proprietà;
- b) stralcio del Piano vigente;
- c) eventuale copia del PA vigente esteso come al punto a;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
 - documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
 - rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
 - relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
 - indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di CONC per nuove costruzioni sulla medesima area.
- 2) L'intervento di demolizione è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della CONC per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:
- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal PA, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
 - di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;
 - di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona o per volontà degli aventi diritto.
- 3) L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:
- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
 - alla disinfezione del fabbricato;
 - alla chiusura degli slembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
 - alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.
- 4) In caso d'inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'AC può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5) La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gli immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi PA.

ART. 36

INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1) Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:

- a) planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planialtimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

2) Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi della L. n. 1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato forestale e Regione).

ART. 37

INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1) Le aree inedificate comprese in zone di cui il Piano prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un PL. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione è tenuto a chiederne l'approvazione.

2) Il PL non occorre se non è prescritto dal Piano e non è richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare:
- riguardi delle zone di completamento.

3) Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento deve essere notificato al Sindaco prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

4) Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art.18 della L. n.47/1985.

ART. 38

DEPOSITI ALL'APERTO

1) Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
- uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perchè l'AC possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

3) Nel caso in cui l'area in oggetto ricada in zone di valore ambientale, vincolare dalla L. n.1497/1939 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

ART. 39

INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1) Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in sei copie:

- a) lo stralcio eventuale del ppa da cui risulti la previsione dello studio del PL;
- b) lo stralcio del Piano, con le previsioni per la zona in oggetto;
- c) gli eventuali vincoli e le servitu' gravanti sull'area;
- d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;

- e) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccatto dei singoli edifici previsti;
- f) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parete integrante della zona;
- g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del PL, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonchè degli eventuali vincoli esistenti (idrologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
- l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
- m) la disposizione planimetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
- n) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- o) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessive proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'AC e devono essere graficamente delimitate dal Piano;
- q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
- r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
- s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;

- u) l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
- x) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;
- y) progetto e stima di massima delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- 2) Se il PL non fosse esteso all'interno isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.
- 3) Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.
- 4) Se il PL investe aree del centro storico od edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano, la documentazione deve essere integrata da:
- un'indagine che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
 - una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o sostitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.
- 5) Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.
- 6) Nel caso di insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta da eventuali norme regionali, mirati a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.
- 7) Schema di convenzione da stipularsi col Comune.

PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

- 1) Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè l'AC possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o del PA; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto.

Inoltre, deve contenere indicazioni circa:

- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
 - b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
 - c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
 - d) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
 - e) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
 - f) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'AC.
- 2) Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonchè i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.
- 3) Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
- 4) Il responsabile dei servizi, acquisiti i pareri dell'UTC, dell'Ufficiale Sanitario e della CE, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronunzia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito.

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

5) Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'art. 8 della L. n. 94/1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della L. n. 47/1985, occorre presentare una domanda nella quale l'interessato deve specificare gli eventuali interventi che intenda attuare sull'immobile in oggetto e i riferimenti catastali.

Alla domanda deve essere allegata una planimetria da dove si evinca chiaramente l'immobile di cui si richiede la certificazione.

ART. 41

INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI

1) Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

2) Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Sindaco la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di AUT o di CONC.

ART. 42

AUTORIZZAZIONI SPECIALI

1) I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497/1939 e n.1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla - osta regionale e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti. Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta da parte dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

2) Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'AP ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'AP) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

3) Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n.1086/1971.

4) Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei VVF:

- a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del DPR n.547/1955, modificato dal DM 27 maggio 1985;
- b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonchè di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D. n.1973/1965 (art. 4 della L. n. 966/1965);
- c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);
- d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del 2 piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autobotti dei VVF.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei servizi Anticendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. n. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n.469/1961 e del DM 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VVF e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del DM 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonchè tutte le altre norme vigenti in materia.

- 5) Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del RD n.3267/1923, concessa dal Presidente della GR; analoga autorizzazione del Presidente della GR debbono ottenere ex art. 7 della L. n.1497/1939 sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1) del DM 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L. n.431/1985; nonchè le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette - con LR - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

- 6) I progetti di opere eseguite ai sensi del TU n.1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.
- 7) Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.
- 8) In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

ART. 43

INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

- 1) Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L. n. 1497/1939 oppure dal Piano (Centri storici e nuclei di interesse ambientale), gli interessati debbono farne domanda alla Regione presentando al Comune, secondo la procedura fissata dalla Circ. 20/7/1982, n. 17707;
- a) la domanda in carta da bollo, in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via mappali) e le generalità del proprietario e del progettista (vedi punto A della Circ.);
- b) tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di CONC, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:50 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale, le opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);
- c) altri elaborati e documenti richiesti (punto B della Circ.).
- 2) L'AC trasmetterà alla Regione la predetta documentazione solo dopo avere acquistato il parere favorevole della CE.
- 3) Qualora l'intervento concerna una edificio a sua volta vincolato dalla L. n.1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.
- Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonchè nel caso di opere pubbliche.

- 4) Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono essere autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato forestale anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.
- 5) E' soggetto all'autorizzazione regionale anche l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonchè i depositi o parcheggi di rulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

ART. 44

INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE

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

2) Qualora un intervento si renda necessario ed urgenti:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato senza CONC od AUT.

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

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

ART. 45

APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione ad addvenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti

dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m. 6 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m. 10x10 per sosta e manovra veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio al passaggio pubblico.

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

Le cose e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico. Le norme del presente articolo e del successivo art. 47 sono applicabili solo nelle zone classificate "B" di completamento.

ART. 46

STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO

Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo per servire le parti retrostanti o laterali di costruzioni che si affacciano su suolo pubblico o di uso pubblico che non abbiano possibilità di accesso da questi ultimi.

Le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione sono quelle riportate nel precedente art. 46. Comunque dette strade dovranno essere chiuse con un cancello.

ART. 47

RICHIESTA DELLA CONC O DELL'AUT

1) La CONC o l'AUT possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentate o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto (di servitu' prediale, d'uso, di abitazione) o soggetto che lo legittimi al godimento del bene, per i solo interventi connessi a tale godimento nonche;
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

2) Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la CONC o l'AUT possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

ART. 48

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONC OD ALL'AUT

- 1) La domanda di CONC o di AUT deve essere redatta su un modulo predisposto dall'AC, da completare in ogni sua parte.
- 2) Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.
- 3) Sulla domanda di CONC deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); cio' al fine di applicare correttamente le sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. n.10/1977.
- 4) La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:
 - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
 - b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
 - c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile od Agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.
- 5) Sulla domanda di CONC o di AUT deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - puo' essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'AC il tecnico responsabile di cantiere.

- 6) Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà elencare domicilio presso il direttore dei lavori.

ART. 49

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO

1) Nuovi Edifici:

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

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

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

2) Edifici Esistente:

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

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

ART. 50

CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

- 1) Per evitare il pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 7 della L. n. 10/1977, un intervento edilizio abitativo (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere convenzionato.

A tal fine, nella stessa domanda di CONC il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento (anche se volontario) allegando alla documentazione la bozza di

convenzione (prescritta dagli artt. 7/8 della legge citata) o ad un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione (degli alloggi programmati) che si impegna verso l'AC ad applicare.

- 2) Nel caso di abusi, l'AC si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

ART. 51

CONCESSIONE PER EDILIZIA DI RECUPERO

- 1) Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della CONC può essere subordinato alla stipula della convenzione speciale di cui all'art. 32 della L. n. 457/1978.

- 2) La convenzione speciale - da allegare alla domanda di CONC insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'AC.

- 3) I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

ART. 52

ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Al PL deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della L. n. 765/1967 e ad eventuali norme regionali.
- 2) Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

3) Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonchè le modalità ed i tempi - correlati all'eventuale ppa - per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

ART. 53

APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1) I PL sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989, sentito parere degli uffici competenti (UTC, Ufficiale Sanitario, VVF, Soprintendenza ai Monumenti, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della CE; purchè risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto.

Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

2) Ove non lo escludano specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile approntare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planivolumetriche purchè:

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL;
- non incidano sul dimensionamento previsto;
- non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
- non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la Slp complessiva autorizzati;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

3) Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

Capo VI - Rilascio ed uso della CONC o dell'AUT

ART. 54

ESAME DELLE DENUNZIE E DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

1) Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denuncia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dal responsabile del procedimento amministrativo il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurano un intervento soggetto a CONC o ad AUT, il responsabile del procedimento amministrativo sottoporrà la comunicazione o la denuncia alla CE, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

2) Nel caso di interventi soggetti ad AUT, allo scopo di evitare che - ricorrendovi con frequenza - si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio (pendenza e materiali della copertura; posizione e forma delle aperture esterne; ecc.) o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, l'AC si riserva di subordinare il rilascio dell'AUT all'esame di tutte le domande che - nell'ultimo quinquennio - hanno interessato la stessa unità edilizia - nonchè al parere dell'Ufficiale sanitario e della CE ove ne ricorra l'esigenza.

3) Nel caso di interventi soggetti a CONC, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

- dal responsabile del procedimento amministrativo;
- dall'Ufficiale Sanitario;

Il rilascio della CONC è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonchè delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

ART. 55

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.07/08/1990 n°241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi (art.14 L.07/08/1990 n°241 e succ.modif.) e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni di cui al comma precedente, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto nei casi di cui agli articoli n°8 e 9 del presente regolamento.

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

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

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessore regionale degli enti locali finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo di cui all'art.4 della L.R. 01/07/1991 n°20.

Le domande di autorizzazione gratuite devono essere rilasciate entro 60 gg. eccetto quelle per manutenzione straordinaria, restaurazione e risanamento conservativo che potranno essere rilasciate entro 90 gg.

Le autorizzazioni onerose per mutamento di destinazione d'uso con e/o senza opere dovranno essere rilasciate in 90 gg.

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

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

Il parere commissione edilizia Comunale su richiesta del presidente della Provincia in caso di ricorso del richiedente entro i successivi 60 giorni dal termine prescritto di 90 giorni deve essere espresso entro 30 gg.

Il Certificato agibilità-abitabilità deve essere espresso entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza, se il comune rimane inerte si forma il silenzio assenso modificabile dal comune stesso entro i successivi 180 giorni.

Per i lavori di costruzione manutenzione straordinaria di linee e cabine stazioni elettriche che attraversano beni demaniali, zone vincolate che interferiscono con opere pubbliche: comunicazione proprie osservazioni ed opposizioni all'ufficio Regionale del Genio Civile entro i 60 gg.

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

Le autorizzazioni per impianti di emissione in atmosfera parere del comune alla Regione entro 45 gg.

Le autorizzazioni allo scarico di reflui recapitanti sul suolo, in corpi idrici superficiali in pubbliche fognature entro 180 gg.

Le autorizzazioni allo scarico di sostanze pericolose entro 60 gg.

Le autorizzazioni allo scarico di sostanze pericolose (per diffida) entro 30 gg.

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

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

- 2) Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con CONC gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo CONC nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.
- 3) Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n.10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.
- 4) L'AUT è gratuita (art. 7 della LN n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della LN n. 457/1978.

E' inoltre gratuita - purchè l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 - per:

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

Infine, l'AUT è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedono.

ART. 57

CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

- 1) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. n.10/1977.

- 2) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di

MODALITA' DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e vista la relazione del responsabile del procedimento, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Copia della concessione o dell'autorizzazione sarà pubblica secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificino un nuovo esame.

ART. 56

CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE GRATUITE

1) A norma dell'art. 9 della L. n.10/1977 la CONC è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali o - in mancanza - dell'art. 12 della L. n. 153/1975.
- b) per gli interventi di ristrutturazione, purchè non comportino aumento della Slp e/o mutamento della destinazione d'uso e purchè il concessionario si impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'AC, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorchè comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;
- e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) la CONC è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.

urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

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

ART. 58

ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

- 1) Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

- 2) In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'AC si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'AC fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di CONC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

ART. 59

RILASCIO DELLA CONCESSIONE

- 1) Il rilascio della CONC è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
 - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di CONC gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione);

per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), (quota sostitutive del costo dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;

ART. 60

CARATTERE DELLA CONCESSIONE

- 1) La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purchè ne venga comunicato tempestivamente all'AC il trasferimento.
- 2) Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.
- 3) Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di CONC volturato.
- 4) Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.
- 5) In calce alla CONC originaria verranno annotati - a cura dell'AC - i suoi eventuali trasferimenti purchè documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari.
L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della CONC.

ART. 61

PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE

- 1) L'atto di CONC notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
- 2) Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della CE relativo allo stesso, nonchè di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC può presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha

l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

- 3) L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

ART. 62

IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE

- 1) Il richiedente della CONC - - può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato.
- 2) Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.
- 3) Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 63

RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

- 1) La CONC o l'AUT costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonchè alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
- 2) Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione;

SCADENZA DELLA CONCESSIONE

- 1) La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.
- 2) Salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedono particolari tecniche costruttive e per dimostrate cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.).

ART. 65

ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

- 1) La CONC può essere annullata o revocata quando autorizzate opere non conformi alle prescrizioni del Piano vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art. 7 della L. 6/8/1967, n.765.
- 2) In particolare, la CONC può essere annullata:
 - quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
 - quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non siano osservate le prescrizioni dell'CONC;
 - quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
 - quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'AC, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
 - quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
 - quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.
- 3) la CONC deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o se iniziate - non siano state completate entro il termine prescritto.

4) L'ordinanza di annullamento conterrà:

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

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

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

6) L'AUT, sia essa tacita od esplicita, decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso o del rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

ART. 66

CONC ED AUT IN SANATORIA

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

2) Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo, di cui all'art.32 della L. n.47/1985, salvo quelle che - norma dell'art. 33 stessa legge - non possono essere sanate, nonchè le opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, alle condizioni di cui all'art. 32/4 della L. n.47/1985, salvo se ne imponga la demolizione ai sensi dell'art.14 stessa legge.

3) I procedimenti da seguire sono, con riferimento alla legge 47/85:

- per la sanatoria ordinaria, quello indicato dall'art. 15; per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35; e con riferimento alla L.R. 23/85 l'art. 40;

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

ART. 67

OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

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

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

ART. 68

OPERE IN MURATURA PORTANTE

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

ART. 69

VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

1) Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della CONC.

Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati dall'UTC. (Ufficio Tecnico Comunale).

Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

2) La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'AC, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga la necessarie operazioni indicate dall'UTC.

3) Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione delle quote e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'AC.

4) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a PA, l'AC deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stata preventivamente segnato e picchettato.

Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'AC deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

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

6) Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

INIZIO ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

1) Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:

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

2) I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.

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

ART. 71

INTERRUZIONE DEI LAVORI

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

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

ART. 72

VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

- 1) Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:
 - una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
 - una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;
 - una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificio agli elaborati grafici allegati alla CONC e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.
- 2) L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.
- 3) Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (CONC od AUT), il Sindaco sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 4 e seguenti della L. n.47/1985.

ART. 73

VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

- 1) Il Sindaco - sentita la CE - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art. 18 del DPR 28/6/1977, n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.
- 2) Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h od a 500.000 W, l'AC si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la

propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione, ferma restando la facoltà dell'AC di procedere a verifiche.

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

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

5) Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'AC può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perchè irroghi le sanzioni amministrative previste.

Se la verifica viene effettuata in corso d'opera, il Sindaco può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

ART. 74

CERTIFICATO DI AGIBILITA' E/O DI ABITABILITA'

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

2) Il certificato di abitabilità e/o agibilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con Raccomandata PR - dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di

sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonchè alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di CONC.

A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.

- 3) Il certificato di agibilità è emesso entro 45 giorni dalla richiesta, corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'esecuzione, con esito positivo:
 - della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della CONC o dell'AUT effettuata dall'UTC nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
 - dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
 - del collaudo delle strutture (in ca semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
 - della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione anticendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;
 - dall'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
 - della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco puo' fissare, su istanza dell'interessato, un termine piu' breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

- 4) La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'UTC o da loro delegati.

Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

5) Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'UTC o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

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

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

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

7) Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata R.R, deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

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

9) Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di

cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. n.47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

- 10) Il Sindaco puo' anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuo ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n.1265/1934.

ART. 75

RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 1) I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
- 2) Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.
- 3) Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare all'AC le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'AUT o la CONC. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

ART. 76

VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

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

- 2) I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonchè al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della CONC.
- 3) Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
- 4) Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n.383/1934 e successive modifiche, nonchè farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4 cpv dell'art. 4 della L. n.47/1985 e all'art.20 della L.R. 23/85.

ART. 77

SOSPENSIONE DEI LAVORI

- 1) Il responsabile dei servizi ordina la sospensione dei lavori quando:
 - le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare CONC;
 - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONC;
 - le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del RE.
- 2) La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:
 - il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
 - non è stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
 - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
- 3) L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonchè al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

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

5) Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della CONC, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'AC la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

Le stesse sono riscalate con le norme stabilite dal RD n.639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della CONC.

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

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

ART. 78

MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

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

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

3) Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

ART. 79

CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

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

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

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

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

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

DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE

- 1) A norma dell'art.7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della LR n.23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di CONC, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art.8 della legge nazionale e art.5 Legge Regionale il responsabile dei servizi, previa diffida e sentito - se richiesto - il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.
- 2) Alla demolizione d'ufficio disposta dal Sindaco provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.
- 3) Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'interno dell'edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà l'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L.n.47/1985 e della L.R. 23/85 impreviudicata la facoltà del contraavventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.
- 4) La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art.55 del RD n.383/1934.
- 5) Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dell'art.153 della L. n.148/1915, modificata dal RD n.2839/1923.
- 6) In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art.7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della LR 23/85 - al patrimonio (disponibile) del Comune).
- 7) Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalle leggi sopra citate.

ART. 81

ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PPA O COMPRESSE NEI PR

- 1) A norma dell'art.13 sesto comma della L. n.10/1977, le aree delimitate dal ppa debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.
- 2) A tal fine il proprietario dell'area delimitata - singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere all'AC la CONC oppure deve predisporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.
- 3) In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'AC, per dare attuazione al ppa, puo' sostituirsi agli interessati seguendo le procedure fissate dalle leggi regionali e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalle stesse leggi.
- 4) L'inadempienza si configura altresì - e puo' comportare l'esproprio dell'area - quando l'interessato, ottenuta la CONC, non inizia le opere nei termini prescritti.
- 5) Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art.28 della L.n.457/1978 l'AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio.
Trascorso inutilmente tale termine, l'AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

Titolo II - Progettazione delle Opere

Capo I - Edifici Abitativi

ART. 82

DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

- 1) In conformità al DM 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq.10 per ciascuno dei posti-letto successivi.
- 2) I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile piu' servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.38 se dotati di due posti-letto.
- 3) Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o piu' locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina cottura con tinello e da un bagno con piu' di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.
- 4) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART. 83

CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

- 1) In conformità al Dm 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della LN n.457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le superfici minime:
 - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq14;
 - tinello con cabina di cottura: sup. mq.14; vol. mc.32;
 - stanza da letto: sup. minima mq.9;
 - cucine e portinerie: sup. mq.7, con larghezza non inferiore a m.1,80;
 - gabinetti con piu' di tre apparecchi: mq 3,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq.4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

- 2) L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m.2,70, con l'interpiano non inferiore a m.2,95; per gli interventi di

recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n.457/1978 e le disposizioni del successivo punto 9.

Inoltre:

- a) per il piano terreno, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non puo' essere minore di m.3,00;
 - b) per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; altezza minima non puo' essere pero' inferiore a m.2,10;
 - c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
 - d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m.4,80 (di cui m.2,40 per il locale e m.2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire piu' di 1/3 del locale.
L'altezza media puo' essere ridotta a m.2,40 (ferma restando in m.2,10 l'altezza minima): nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.
- 3) La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non puo' mai superare il doppio della sua altezza.
 - 4) La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

ART. 84

ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI

- 1) La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m.0.80.
- 2) Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di m.0.95 per 1.30, posta con l'apertura sul lato piu' corto;
 - porta del tipo automatico con luce netta minima di m.0.80;
 - meccanismo di autolivellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota piu' bassa della costruzione.

- 3) I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di 1.50.

Devono comunque essere osservate le leggi n° 13 deò 1989 e il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e successive modificazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 85

ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

- 1) Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinata a scale), aventi: una pendenza inferiore all'8%; una lunghezza massima di m. 10.00; una larghezza minima di m.1.50.

Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime cm. 95 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 80 cm.

- 2) Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1.50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m.1.50.
- 3) I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.
- 4) Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più' di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.
- 5) Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27/4/1978. n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.118/1971 e della L. n.13/1989 e del Regolamento di attuazione della stessa legge previsto nel D.M. LL.PP. n°236/89 e successive modificazioni.

ART. 86

AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

- 1) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso.
- Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.
- La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.
- La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

2) I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq.0.80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purchè venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3) I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente areati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0.50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

4) Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0.80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

ART. 87

SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

1) I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

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

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque di sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m.1.30 sul piano di spiccato;

- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
 - la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentisi a m. 0.15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
 - la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.
- 3) L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'AC a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.
- 4) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente RE.

ART. 88

SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

- 1) Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.
- Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.
- 2) I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.
- Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m.1.00. Nei servizi igienici sprovvisi di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM. 5/7/1975.

ART. 89

LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI

- 1) Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o piu' finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
- 2) Le scale debbono essere proporzionate - ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
- 3) Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

ART. 90

LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

- 1) I locali ad uso commerciale debbono avere:
 - a) altezza minima di m.3.00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
 - b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
 - c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;
 - d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
 - e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
- 2) A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonchè alle norme del DPR n.547/1955.

ART. 91

DEPOSITI E MAGAZZINI

1) I depositi ed i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1.50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2) I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

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

ART. 92

EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

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

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

ART. 93

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo - sociale, per quanto riguarda le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al D.P.R. 27/4/1978 n.384 che contiene il Regolamento di attuazione dell'art. della Legge 30/3/1971 n.118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

ART. 94

NORME GENERALI

- 1) Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art. 12 della L. n.153/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne agli edifici abitativi urbani.
- 2) Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'AC puo' comunque imporre nella CONC provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
- 3) Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0.60.
- 4) Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

ART. 95

LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

- 1) I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2.70.
- 2) Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'AC potrà prescrivere nella CONC un dislivello maggiore.
- 3) I locali abitati debbono avere la cubatura di almeno mc.24, la superficie minima di almeno mq.8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connessure.

- 4) L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.
- 5) I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aereati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

ART. 96

SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

- 1) Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0.80.
Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

- 2) Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente RE e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

ART. 97

ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI

- 1) Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere inoltre munita di acquai regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.
- 2) E' consentito lo scarico degli acquai nei campi, purchè le acque siano disperse ad almeno 25 m. dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

- 1) Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purchè: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3;
- 2) Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
- 3) Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m.3, mentre gli ovili debbono avere un'altezza non minore di m.2,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc.30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc.15 per capo.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scolli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1.80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

- 4) Le dimensioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonchè le norme dell'apposito articolo.

LETAMAI E SERRE DI COLTURA

- 1) Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
- 2) La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
- 3) I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.
La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
- 4) L'AC, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna e perfetta tenuta.
- 5) L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

ART. 100

NORME GENERALI DI SICUREZZA

- 1) Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
- 2) Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal DM 3/10/1978.

ART. 101

PRESCRIZIONI GENERALI ANTICENDIO

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

ART. 102

NORME ANTICENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI

- 1) Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:
 - una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
 - una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi ecc.).

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

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

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima della rampa è fissata in m. 1.00 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra.

E' ammessa per gli edifici residenziali una larghezza minima della rampa di m. 0.70 nel caso di scale non racchiuse da muri.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiale resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

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

3) Strutture metalliche portanti. - Le strutture portanti (colonne, travi -, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.

ART. 103

NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO

1) Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI

- 1) I locali destinati a contenere, piu' di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentisi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori puo' essere imposta tale cautela anche se abbiano capacita' inferiore a quella indicata nel comma precedente.

- 2) Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attivita' industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti residenti al fuoco.
- 3) I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; debbono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.
- 4) Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11/11/1957 n.119 e del DM 1/2/1986.
- 5) I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31 luglio 1934.
- 6) Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

ART. 105

CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

- 1) L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'AC dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

2) Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno piu' vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

3) Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

4) Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

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

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovansi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aereate direttamente verso l'esterno;

- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve munita di rubinetti di intercettazione del flusso;

- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;

- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

CONDOTTI DI FUMO - CALDATE A VAPORE - LOCALI PER FORNI -
APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

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

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzature, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'AC, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

E' vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di kg. 2 per cmq) in edifici di abitazione.

2) Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

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

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

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

- 6) Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.
- 7) Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.
- 8) Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31/7/1934 e successive modificazioni.
- 9) In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3.5 gradi Engler.
- 10) Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antimog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24/10/1967, n.1288; al DM 23/11/1967 ed alla Circ. Min. 26/5/1968, n.40.

ART. 107

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) Indici e parametri

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

2) Definizione degli indici e dei parametri

a- Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto i, realizzabile in zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

b- Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

E' il rapporto (mc/ab) fra il volume, come definito al seguente punto i realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e il numero degli abitanti insediabili.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce parametro base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi.

Si considera, come capacità insediativa delle zone B e C un abitante ogni 100 mc di volumetria totale realizzabile.

c- Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

d- Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o piu' destinazioni d'uso specifiche.
Non possono essere consentite altre destinazioni.

e- Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie anche se private.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- piu' aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione di piano per servizi pubblici;
- le aree vicinali, le servitu' di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi) risultano asservite ad altre costruzioni.

Al solo fine della determinazione della volumetria possono essere computate nell'area edificabile quelle aree che il richiedente la concessione si impegna a cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, di nuovi allineamenti stradali, per ampliamenti della viabilità esistente, apertura di nuove strade, formazione di parcheggi.

f- Superficie minima del lotto

Dove è stato stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

g- Indice di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e tettoie di logge aperte su almeno metà perimetro e profonde sino ad un massimo di ml. 2,50 salvo che uno o piu' lati siano al confine con altre proprietà.

h- Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'intradosso del solaio di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette (di terra e di copertura) non siano orizzontali, (cioè parallele tra loro perchè la strada o la sistemazione esterna dell'edificio è in pendenza o è in pendenza la linea di copertura) si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, nè di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parte in ritiro è valutata con le stesse modalità proiettando ortogonalmente la sua linea di coronamento o di gronda sul prolungamento ideale del piano antistante più avanzato del fabbricato.

i- Volumetria

Fermo restando quanto indicato al punto h per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- 1) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione

definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetria sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile della quota stradale esistente.

- 2) Il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tener conto di eventuali aggetti.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purchè questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente (a-bz di 1/5 a).

Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati piu' di quanto detto al capoverso precedente o con falde che differiscono piu' di un quinto della lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, con eccezione per quelli che costituiscono servitu' di stillicidio, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Quella parte dei fabbricati interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto i/1 vengono computati nel calcolo dei volumi solo se adibiti ad abitazione, attività artigianali e commerciali e simili per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno.

In caso contrario partecipano al computo dei volumi per la sola parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Per i corpi in aggetto o ritiro verrà detratta o aggiunta l'effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai punti i/1 e i/2.

I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti per piu' della metà del perimetro; partecipano in ragione del 50% quanto risulta aperto solamente il lato di maggiore lunghezza salvo che uno o piu' lati siano al confine con altre proprietà;

totalmente in tutti gli altri casi. I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume in ragione della superficie effettivamente impegnata e della volumetria realizzata quando abbiano chiusure murarie su almeno 3 lati.

Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento; l'extracorsa della cabina e il gabbiotto alloggiamento macchinari di manovra per impianti di ascensore; i lucernai; gli abaini vespaio - sotto tetto per camera d'aria altezza max 50 cm alla gronda; il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso dell'ultimo solaio (copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (copertura a tetto).

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

l- Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro.

m- Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

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

n- Distacco dai confini

E' la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

o- Accessori

Per accessori si intendono volumi realizzati all'esterno dell'edificio principale.

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, solo nel caso che non si tratti di volumi tecnici.

p- Lunghezza massima dei prospetti
E' la piu' lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

q- Spazi interni agli edifici
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
Sono classificate nei seguenti tipi:

- Ampio cortile

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00.

- Patio

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

- Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello strumento urbanistico con esclusione solo delle pareti dei muri divisorii delle proprietà o delle recinzioni se di altezza non superiore a m. 2,40.

- Chiostrina

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

- Pozzo luce

Si intende per pozzo luce uno spazio di superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che lo limita: in nessun caso però la distanza tra i muri potrà essere inferiore a m. 2,50.

r- Indice di piantumazione

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

ART. 108

SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

- 1) I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
- 2) Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbano o stabilita dall'AC all'atto della CONC; debbono comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2.50.
- 3) Gli aspetti delle mostre non possono sporgere piu' di cm. 10 dal filo del muro.
- 4) Puo' essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, massimo uso della larghezza stradale purchè il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4.30 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

ART. 109

OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

- 1) Negli agglomerati di interesse storico - artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del D.I. 2 aprile 1968 n.1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.
- 2) Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in pietra naturale del luogo; è escluso ogni tipo di rivestimento.
Gli eventuali portici debbono essere a pilastri (non metallici), con interasse massimo di m.3.50, profondità minima m.4.00, altezza minima m. 4.00.
- 3) Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.
Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.
Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).
- 4) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli di pietra.
I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in ca intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm.), sporgenti non piu' di 90 cm.
I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.).
- 5) I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi all'intero edificio e purchè si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti su alluminio anodizzato o plastica.
Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale

(escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

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

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

ART. 110

DECORO DEGLI EDIFICI

1) Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2) I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'AC ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od affetti prospettici.

ART. 111

INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1) I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

- 2) Negli edifici appartenenti a piu' proprietari, la tinta delle facciate le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

ART. 112

MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

- 1) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per cio' che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

- 2) Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la CE, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale puo' fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

- 3) E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'AC puo' imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la CONC per il nuovo edificio.

ART. 113

PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

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

ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

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

2) L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.

L'AC può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, nè siano usate locuzione improprie od errate.

ART. 115

RECINZIONI

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

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

3) Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di m.2,20 di cui una parte non inferiore a m. 1,00 può essere, in sede di esame del progetto e tenuto conto della zona di intervento, prescritta con elementi a giorno.

Nelle zone di espansione (classificate c) le recinzioni di confine tra edifici abbinati o a schiera avranno un'altezza massima di mt. 1,30 e saranno a giorno o a siepe.

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai monumenti.

CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

- 1) I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare CONC.
- Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione puo' pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
- 2) E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'AC, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.
- 3) E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.
- 4) Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.
- 5) Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

Titolo III - Norme Tecnologiche

Capo I - Requisiti Generali degli Edifici

ART. 117

NORME TECNOLOGICHE

1) Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perchè siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.

I requisiti normativi sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

2) Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

3) Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

4) Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni piu' restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

ART. 118

REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle

persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del DM 5/7/1975 e del DPR 28/6/1977, n.1052 che attua la L. n.373/1976.

2) Ai fini suddetti:

- i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
- negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante secondo L. n. 373/1976;

- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria.

E' conseguito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purchè il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

- 3) Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni permanenti e - nei locali di soggiorno degli alloggi - neppure temporanee.

- 4) L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra 18 gradi e 20 gradi C, anche con una temperatura esterna di - 5 gradi C.

- 5) Negli alloggi, la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni loro locale.

- 6) Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aereatori o canne di aerazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0.5 m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0.25 m/se. negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

ART. 122

REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

- 1) Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
 - distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
 - eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.
- 2) Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:
 - distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
 - distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
 - espulsione dei gas combust.
- 3) Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.
- 4) Le apparecchiature che servono uno o piu' edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonchè i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART. 123

REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

- 1) Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978, n.384 nonchè la L. n.13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989

n.236.

L'accessibilità alle persone impedisce fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:

- nuovi edifici residenziali;
- nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;
- edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.

2) Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili f.t. - salvo quelli industriali - debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

3) Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un apposito montacarichi, per gli edifici di quattro e più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, non situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.

4) I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

5) La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.

6) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

7) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti - in condizioni normali - esalazioni, fumi, vibrazioni.

8) I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini

della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

9) Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con piu' di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura (sino a 2 utenti virtuali) o di una cucina (per 3 o piu' utenti virtuali).

10) I locali destinati ad uffici debbono essere di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART. 124

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

2) Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I.

3) Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

4) I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

- 5) I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.
- 6) I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 7) I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1.00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- 8) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 9) L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Sindaco, sentita la CE, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.
- 10) L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
- 11) L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.
- 12) Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART. 125

REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' ED ALLA SECCHENZA

- 1) Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.
- 2) Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere

irreversibilmente inumiditi da acque meteoriche nè da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

- 3) La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART. 126

REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

- 1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano osservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 2) Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.
- 3) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.
- 4) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART. 127

REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

- 1) La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L n.373/1976 e dal DPR 28/6/1977, n.1052 che ne attua le disposizioni.
- 2) Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3) Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

4) Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F , i seguenti valori:

$C_d = 0.44 \text{ W/mc k}$	per $F \quad 0.30 \text{ mq/mc}$
$C_d = 0.86 \text{ W/mc k}$	per $F \quad 0.90 \text{ mq/mc}$
$C_d = 0.23 + 0.70 \text{ FW/mk}$	per F compreso tra 0.30 e 0.90 mq/mc

I valori di C_d cosi' calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale è minore di 5.

I valori indicati non sono vincolati per gli edifici produttivi nè per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

5) Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'AC non ne autorizzi la dispersione in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essere contenuti non eccede quella consentita.

incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m.2.20 sul piano stradale.

- 2) Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
- 3) E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

ART. 131

FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA

- 1) Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminar trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche secondo la L. n. 319 del 10/5/1976 e relativa delibera del Ministero LL.PP. del 4/2/1977.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzato dall'AC, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

L'AC ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

- 2) Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compreso) ed almeno m.10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.
- 3) Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0.1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc.3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

4) Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e cioè anche se sono brevettate.

5) Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0.60;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

6) Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 2/3 di metro dalla superficie del suolo, purchè il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento, e alla distanza di almeno 30 m. da qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile.

7) La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati.

I pozzi neri, laddove ammessi, debbono avere un tubo di esalazione di diametro non inferiore a cm. 10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente RE sarà provveduto con ingiunzione dell'AC.

L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

CAPPE E CAMINI

ART. 132

1) I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.

2) Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC od AUT.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di AUT o di CONC. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del RD n.383/1934.

3) Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'AC può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

4) Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

5) Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.

6) In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'onorario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di color verde se il transito è ammesso con cautela.

7) Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

8) Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitu', i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

ART. 136

FORMAZIONE DEI CANTIERI

1) L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'AC, previa apposita domanda.

2) La domanda deve indicare:

- il suolo pubblico che si deve recintare;
- l'altezza della recinzione mai inferiore a 3 m.;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;

3) I serramenti di accesso di cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

4) L'AC può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

5) Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone.

In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

6) Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la CONC.

Deve inoltre affigersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'AUT o della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere.

Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

ART. 137

PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1) Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n.530/1927 e del DPR n.547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

RESPONSABILITA' DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

- 1) Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
- 2) L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
- 3) Il responsabile dei servizi avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
- 4) Ove ne ravvisi la necessità, il responsabile dei servizi può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

ART. 139

DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

- 1) Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
- 2) Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia indaffrando abbondantemente i manufatti da demolire.
- 3) E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammassarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
- 4) Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.
- 5) I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'AC.
I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'UTC previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.
Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

ART. 140

SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI

- 1) E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'AC puo' concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.
- 2) Cessato lo stato di necessità gli spazi pubblici occupati essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

ART. 141

PULIZIA DELLE STRADE

- 1) Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 2) Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 142

OCCUPAZIONE TEMPORANE DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO

- 1) E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'AC.
Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.
- 2) Il responsabile dei servizi, sentita la CE e fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - puo' concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
- 3) Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare

senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del titolare dell'AUT o della CONC, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

ART. 143

LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

- 1) Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del responsabile dei servizi e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

ART. 144

OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI

- 1) L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico puo' essere concessa dall'AC, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purchè l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
- 2) Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati nonchè la costruzione di spese pubbliche.
- 3) Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonchè le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
- 4) I passi carabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

ART. 145

RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

- 1) L'AC puo' prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
- 2) Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'AC puo' ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
- 3) Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

ART. 146

RINVENIMENTI E SCOPERTE

- 1) Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
- 2) In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti piu' opportuni.
- 3) Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n.44/1975.

ART. 147

SERVITU' PUBBLICHE

- 1) A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'AC ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
 - a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonchè sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od aventi storici della vità nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

- 2) Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitu', i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
- 3) Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.
- 4) Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.
Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano proscrivere - nel piu' breve tempo possibile - le cautele del caso.
- 5) Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonchè delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

ZOCCOLATURE E GRONDE

- 1) I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m.0.50 in pietrame naturale od artificiale, oppure realizzata con cemento ed idrofugo.
- 2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o con strutture atte a garantire l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.
- 3) Salvo apposite prescrizioni del Piano, la sporgenza delle gronde non può superare i cm. 60 per le strade di larghezza inferiore a m.8; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in oggetto.

ART. 157

NORME GENERALI

1) Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di CONC - la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esser non saranno nè nocive nè moleste.

2) Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitogarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento nè il suolo nè le acque sotterranee o superficiali.

3) Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n.1265/1934; L. n.615/1966; L. n.319/1976; LR); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale di igiene; nonchè le circolari in materia del medico provinciale.

ART. 158

SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

- 1) I serbatoi di carburanti e di oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo.
Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitavaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.
- 2) L'AC puo' negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

ART. 159

DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

- 1) I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzari conformi alle norme dettate dal presente RE ed essere periodicamente vuotati, senza procacciare turbative di sorta.
- 2) E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonchè nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.
- 3) Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'AC imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

ART. 160

RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

- 1) Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.
- 2) Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle

acque di pioggia, evitando ristagni.

- 3) Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se di superficie inferiore ai mq. 100, debbono essere pavimentate; mentre saranno sistemate con aiuole e viali se di superficie superiore; realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

Titolo V - Norme transitorie e finali

Capo I - Norme Transitorie

ART. 161

ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

1) Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Sindaco deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario, a norma dell'art. 220 del RD n. 1265/1934.

2) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

3) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 L. n. 166/1975;
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a piu' appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

4) In caso di inadempienza l'AC interviene secondo le leggi in vigore.

ART. 162

REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

1) Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonchè i depositi o

parcheggi di rulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

- 2) Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente RE. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervallo abusivo.
- 3) Nel caso in cui il deposito permanente, sia perchè ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della AUT o dell'apposita ingiunzione da parte del responsabile dei servizi.

ART. 163

RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

- 1) Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigiieniche dall'Ufficiale Sanitario, il responsabile dei servizi ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
- 2) Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di piu' abitazioni antigiieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC puo' includere l'immobile in un PR e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

ART. 164

FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Poichè il R.E. costituisce allegato del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art.19 della L.R.45/89, lo stesso segue le sorti procedurali di adozione, approvazione del PUC di cui all'art.20 della L.R. 45/89.

Pertanto:

1. Il R.E. è adottato dal Consiglio Comunale.
2. Entro 15 giorni il R.E. è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.
3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Regolamento adottato.
4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del R.E.
5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui all'art.30 del L.R.45/89.
6. Le varianti al R.E. sono approvate con lo stesso procedimento.
7. Dalla data di adozione del R.E. si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. 3 Novembre 1952, n°1902, e successive modificazioni.
8. Il R.E. entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.